

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00006644

CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que sus facultades específicas y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la Ley; y que el artículo 10 del Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el mercado de valores.

Que los numerales 7 y 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores;

Que el numeral 12 del Art.4, Sección I, Capítulo I, Título XIII, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, establece entre los elementos fundamentales de los contratos de negocios fiduciarios, que deberá estipularse, además de los requisitos señalados en la Ley de Mercado de Valores, que en los contratos de negocios fiduciarios debe señalarse el procedimiento para reformar el contrato señalando quiénes deben intervenir para su reforma.

Que en el subnumeral 1, literal c), acápite 1, Art.8, Sección III, Capítulo I, Título XIII, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, señala que, para mantener la inscripción de los negocios fiduciarios, la fiduciaria deberá presentar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en los medios que ésta establezca, la siguiente información: "*Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil (...)*".

Que mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.10.0001866 de **marzo 22 de 2010**, se aprobó el proceso de titularización realizado a través del **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**¹, representado por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su calidad de agente de manejo, hasta por la suma de USD \$24'000.000,00; se aprobó el contenido del Prospecto de Oferta Pública de los valores a emitirse como consecuencia del referido proceso de titularización; se autorizó la Oferta Pública de los valores denominados "**VTP-HOTEL CIUDAD DEL RÍO**" que emita ese fideicomiso mercantil dentro del mencionado proceso de titularización, y se dispuso la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, del contrato de ese fideicomiso mercantil y de aquellos valores.

¹ Constituido el 11 de diciembre de 2009 en la Notaría Séptima del cantón Guayaquil entre PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.; y, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

Que en el Catastro Público del Mercado de Valores, aquellos valores se inscribieron bajo el No. 2010-2-02-00797; y, el referido fideicomiso mercantil, bajo el No. 2010-2-13-00623.

Que mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094822 de **29 de diciembre de 2023** se aprobó la reforma del contrato de **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"** en los términos constantes en la escritura pública otorgada el 22 de agosto del 2023, en la Notaría Primera del cantón Quito.

Que mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001355 de **17 de enero de 2024** se rectificó el considerando quinto y el artículo quinto de la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094822 de diciembre 29 de 2023.

Que mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00013567 de **18 de septiembre de 2024** se aprobó la reforma del contrato de **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**, en los términos constantes en la escritura pública otorgada el 23 de agosto de 2024, en la Notaría Primera del cantón Quito.

Que en el sistema integrado de mercado de valores como hecho relevante, en la ficha registral del **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**, las resoluciones tomadas el **17 de diciembre de 2025** por la Asamblea de Inversionistas y la escritura de reforma otorgada el **04 de marzo de 2026** en la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito, acorde con lo dispuesto en el Art. 8, Sección III, Capítulo I, Título XIII, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Que en la escritura pública² otorgada el **04 de marzo de 2026**, en la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito, por la Sra. Samantha Solano Cárdenas, Apoderada Especial de **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**; y, por la Señora Coronel de la Policía de E.M., Irany del Cisne Ramírez Ruiz, representando al Servicio de Cesantía de la Policía Nacional, Presidente de la Asamblea del **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**, consta la reforma del **numeral 2.51 del contrato de ese fideicomiso mercantil**; así como de los numerales **6.3 y 7.6 de la cláusula sexta del Reglamento de Gestión**, en los siguientes términos:

"2.51. VALOR(ES) o VTPs: Son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los INVERSIONISTAS adquieren una alícuota en el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados, sea utilidades, sea pérdidas, que arroje esta TITULARIZACIÓN durante la FASE III. Los VALORES estarán representados en títulos nominativos emitidos a nombre de los INVERSIONISTAS. Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN y de los VALORES, la inversión en esta TITULARIZACIÓN no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija ni reajutable), sino por el contrario se trata de una **INVERSIÓN DERENTADA VARIABLE** basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de FLUJOS DE OPERACIÓN futuros provenientes de la operación y administración del HOTEL a través del OPERADOR. En tal sentido, los VALORES no constituyen pasivos ni contingentes del FIDEICOMISO, ni de la FIDUCIARIA, ni del ORIGINADOR, ni el OPERADOR, ni del GERENTE DE PROYECTO. De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS DE OPERACIÓN y, una vez agotados los recursos del FIDEICOMISO, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas

² Este instrumento público fue marginado el 24 de marzo de 2026 en la Notaría Séptima del cantón Guayaquil, en virtud de lo dispuesto en el Art. 1724 del código civil.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

que se produzcan como consecuencia de tales situaciones. A la fecha de su emisión original, cada uno de los VALORES tenía un valor nominal de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 5.000,00). Posteriormente este valor nominal, en función de la restitución parcial prevista en la escritura de Reforma Parcial al Contrato de Fideicomiso celebrada el 04 de marzo de 2026, se fija en cuatro mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 4.400,00). Este valor nominal de los VALORES podrá ser modificado en caso de que se dé una nueva restitución parcial del valor nominal de los VALORES, restitución que no podrá ser inferior, en cada caso, a cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00). En tal sentido, únicamente se emitirán cuatro mil ochocientos (4.800) VALORES. Cada título podrá contener uno o más VALORES. En caso de haberse resuelto restituciones parciales de los VALORES, cada uno de éstos tendrá un valor nominal, siempre, de múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00), y correspondientes a la resta del valor de la restitución frente al valor nominal actual de los VALORES. Un VALOR no será susceptible de división ni fraccionamiento. Los títulos que contengan varios VALORES sí podrán ser susceptibles de división o fraccionamiento, pero manteniendo un mínimo de múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00), de haberse ejecutado restituciones parciales del valor nominal de los VALORES. Para efectos de identificación bursátil y comercial, los VALORES se denominarán "VTP – HOTEL CIUDAD DEL RÍO". Ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA, ni el ORIGINADOR, ni los OPERADORES, ni el GERENTE DE PROYECTO garantizan, ni aseguran, ni ofrecen beneficios, ni rendimientos, ni rentabilidad alguna para los VALORES provenientes de esta TITULARIZACIÓN."

Sustitúyase los dos primeros incisos del numeral 6.3. Política de Valoración de los Valores, por los siguientes:

"6.3. POLÍTICA DE VALORACIÓN DE LOS VALORES:

A la fecha de su emisión original, cada uno de los VALORES tenía un valor nominal de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 5.000,00). Este valor nominal, en función de la restitución parcial prevista en la presente escritura, se fija en cuatro mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 4.400,00). El valor nominal de los VALORES podrá ser modificado en caso de que se dé una nueva restitución parcial del valor nominal de los VALORES, restitución que no podrá ser inferior, en cada caso, a cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00). En tal sentido, únicamente se emitirán cuatro mil ochocientos (4.800) VALORES. Cada título podrá contener uno o más VALORES. En caso de haberse resuelto restituciones parciales de los VALORES, cada uno de éstos tendrá un valor nominal, siempre, de múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00), y correspondientes a la resta del valor de la restitución frente al valor nominal actual de los VALORES. Un VALOR no será susceptible de división ni fraccionamiento. Los títulos que contengan varios VALORES sí podrán ser susceptibles de división o fraccionamiento, pero manteniendo un mínimo de múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00), de haberse ejecutado restituciones parciales del valor nominal de los VALORES.(...)"

Reemplácese los **incisos tercero y cuarto** del numeral 7.6. Naturaleza, Denominación y Características de los Valores por lo siguiente:

"7.6. Naturaleza, Denominación y Características de los Valores(...) A la fecha de su emisión original, cada uno de los VALORES tenía un valor nominal de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 5.000,00). Este valor nominal, en función de la restitución parcial

prevista en la presente escritura, se fija en cuatro mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 4.400,00). El valor nominal de los VALORES podrá ser modificado en caso de que se dé una nueva restitución parcial del valor nominal de los VALORES, restitución que no podrá ser inferior, en cada caso, a cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00). En tal sentido, únicamente se emitirán cuatro mil ochocientos (4.800) VALORES. Cada título podrá contener uno o más VALORES. En caso de haberse resuelto restituciones parciales de los VALORES, cada uno de éstos tendrá un valor nominal, siempre, de múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00), y correspondientes a la resta del valor de la restitución frente al valor nominal actual de los VALORES. Un VALOR no será susceptible de división ni fraccionamiento. Los títulos que contengan varios VALORES sí podrán ser susceptibles de división o fraccionamiento, pero manteniendo un mínimo de múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 100,00), de haberse ejecutado restituciones parciales del valor nominal de los VALORES.(...)"

Que entre los habilitantes de la supradicha reforma, constan los siguientes documentos:

- 1) Acta de sesión extraordinaria de Directorio del "**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**", celebrada el **03 de diciembre de 2025**, en cuyo segundo punto del orden del día, aprobaron: "...se siga con el proceso que determine el contrato de fideicomiso para la posible restitución parcial de valores, esto es llamar para el miércoles 17 de diciembre del 2025, a las 10:00 a Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, ente regulador del fideicomiso, para que resuelva sobre la restitución del valor nominal de valores por \$200 por VTP que asciende a un total de \$960.000, valores que se cancelarán con fondos propios de la operación hotelera, esto es sin financiamiento, poniendo en conocimiento en dicha Asamblea que deberá correrse con el proceso de aprobación que exige el ente de control....""
- 2) Acta de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del "**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**", celebrada el **17 de diciembre de 2025**, en que se indica que se realizó convocatoria publicada en el diario El Universo el 06 de diciembre de 2025, y que a las 10:00am del día convocado para esta reunión, inicialmente se presentaron 12 VTP's que equivalían al 0,0025% de inversionistas, por lo que tuvo que esperarse 60 minutos, hasta encontrarse 43 inversionistas que representaban **1133 VTP's**, que correspondían al **23,60% de instalación**, por lo que se declaró que existía el quórum reglamentario; y, entre varios puntos del orden del día, en el segundo punto constaba: "**Conocer y resolver sobre la restitución parcial del valor nominal de los valores, propuesta por el Directorio**"³.
- 3) Acta de Sesión de Comité de Vigilancia del "**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**", celebrada el **02 de diciembre de 2025**, en que resolvieron: "..elear la siguiente propuesta al Directorio, esto es, la restitución parcial del valor nominal de los valores por \$200 por VTP, que asciende a un total de \$960.000, valores que se cancelarán con fondos propios de la operación hotelera, esto es sin financiamiento, señalan que este tema debe llevarse al Directorio a celebrarse el miércoles 3 de diciembre del 2025, para de ser el caso posteriormente se lleve a Asamblea."

Que el 06 de marzo de 2026 (Bajo No. 30144-0041-26) la Sra. Karina Luisana Rodríguez Santana, Apoderada Especial de **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**

³ Se cerró la votación con 1.172 VTP's presentes; de los cuales 1.130 VTPs que representan el 96,42% voto favorablemente; y, 42 VTP's que representan el 3,58%, voto en contra.

FIDEICOMISOS MERCANTILES, en su calidad de Agente de Manejo del proceso de titularización llevado a cabo a través del **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**, solicitó: 1) La aprobación de la reforma de ese contrato, en los términos de la escritura pública otorgada el 04 de marzo de 2026, en la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito; y, 2) La aprobación del contenido del Adendum del Prospecto de Oferta Pública como consecuencia de la aludida reforma.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00058016-O de **24 de marzo de 2026** se notificaron observaciones a **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, quien dio respuesta el **06 y 17 de abril de 2026**, respectivamente.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 del Libro 2, del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con el artículo 5, sección I, Capítulo II, Título XVI, del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, la compañía **CALIFICADORA DE RIESGOS BANKWATCH RATINGS DEL ECUADOR S.A.**, en sesión de comité No CO-MV-2026-007 de 26 de febrero de 2026, otorgó la **calificación de "AAA"** al **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**.

Que mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2026.121 de 21 de abril de 2026, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *"De la revisión y análisis de los documentos presentados el 06 de abril de 2026 (bajo trámite No. 30144-0041-26), por la Ab. Angélica Rosado Cevallos, Asesora Legal de FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, así como a la información complementaria ingresada a través del CAU virtual el 17 de abril de 2026, cuyo análisis ha sido constreñido a las normas previstas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero y el Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, se concluye que se han superado las observaciones que fueron notificadas con Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00058016-O de 24 de marzo de 2026, por lo que procede: 1) La aprobación de la reforma del contrato de "FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO", en los términos de la escritura pública otorgada el 04 de marzo de 2026, en la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito; y, 2) La aprobación del contenido del Adendum del Prospecto de Oferta Pública como consecuencia de la aludida reforma."*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0598 de 31 de diciembre de 2025,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la reforma del contrato de **"FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO"**, administrado por la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, en los términos de la escritura pública otorgada el 04 de marzo de 2026, en la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito; y, el contenido del Adendum del Prospecto de Oferta Pública como consecuencia de la aludida reforma.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR con la presente resolución al representante legal de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, y a las **BOLSAS DE VALORES** del país, para los fines consiguientes.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la presente resolución se publique en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota de la presente resolución, al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO** bajo el No. 2010-2-13-00623, así como de los valores inscritos bajo el No. 2010-2-02-00797.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **21 de abril de 2026.**

CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

LCC/ SJB
Trámite No. 30144-0041-26
RUC de fideicomiso: No. 0992646411001
RUC del Agente de Manejo: 1790835472001