

CALIFICACIÓN:

Titularización	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Revisión
Metodología de Calificación de Valores	Procesos de Titularización
Fecha última calificación	noviembre 2025

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

HISTORIAL DE CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA	nov-2025	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para el FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN en comité No.208-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 29 de mayo de 2026; con base en la estructuración financiera y legal de la titularización, detalle de los derechos de cobro aportados al fideicomiso, información del originador y del agente de manejo, estados financieros del Fideicomiso auditados 2025 y otra información relevante con corte a marzo de 2026. Aprobado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00084315 de 16 de diciembre de 2025 por un monto de hasta USD 6.200.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario ecuatoriano mantuvo una evolución positiva durante 2025, aunque en un entorno todavía influenciado por factores como la inseguridad, la incertidumbre política y las restricciones de acceso a financiamiento. Las actividades inmobiliarias continuaron registrando crecimiento y conservaron una participación relevante dentro de la economía nacional, apoyadas por la recuperación gradual de los mercados de arriendo y la estabilización de precios en las principales ciudades del país. Si bien el desempeño futuro del sector seguirá condicionado por la evolución de las condiciones macroeconómicas y crediticias, el Proyecto Live Colón se orienta a un segmento especializado con características diferenciadas frente al mercado residencial tradicional, lo que contribuye a reducir parcialmente su exposición a las dinámicas convencionales del sector.
- La estructura cuenta con Originadores vinculados a un grupo empresarial con amplia experiencia en administración hotelera e inmobiliaria. Hotel Colón Internacional aporta más de cinco décadas de trayectoria en la gestión de servicios de alojamiento, gastronomía, eventos y operación hotelera, mientras que Astecnia participa como vehículo patrimonial encargado de la administración de activos inmobiliarios del grupo. Esta complementariedad fortalece la ejecución del proyecto, al combinar experiencia operativa, conocimiento del mercado y disponibilidad de activos inmobiliarios estratégicamente ubicados en la ciudad de Quito.
- El Proyecto Live Colón presenta una propuesta diferenciada dentro del mercado local al incorporar un modelo de residencia permanente para personas adultas independientes, complementado con servicios asociados al estándar hotelero. La utilización de infraestructura inmobiliaria existente, representada por las Torres La Pinta y La Niña, reduce parcialmente los riesgos asociados al desarrollo inmobiliario tradicional y permite aprovechar activos previamente consolidados, generando una base patrimonial identificable sobre la cual se sustenta la futura generación de flujos del patrimonio autónomo.
- La administración fiduciaria se encuentra a cargo de Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., entidad que mantiene experiencia en la administración de negocios fiduciarios, fideicomisos inmobiliarios y procesos de titularización, respaldada por una estructura organizacional especializada, procedimientos de control, sistemas tecnológicos y experiencia acumulada en la gestión de patrimonios autónomos. La separación patrimonial propia de la figura fiduciaria constituye un elemento relevante para la protección de los activos y flujos incorporados al Fideicomiso.
- Las proyecciones financieras del estructurador se sustentan en la generación de ingresos provenientes de los cánones de concesión de las suites contempladas dentro del proyecto, bajo supuestos de ocupación, tarifas y niveles operativos consistentes con la naturaleza del modelo de negocio propuesto. Adicionalmente, los análisis de sensibilidad efectuados sobre variables críticas como ocupación, rotación de residentes, tarifas y tasa de descuento evidencian que el patrimonio autónomo mantiene capacidad de generación positiva de flujos aún bajo escenarios más conservadores, lo que respalda la razonabilidad de las proyecciones utilizadas en la estructuración financiera.
- La estructura incorpora mecanismos de control y mitigación orientados a reducir los riesgos propios de la etapa de implementación del proyecto. Entre ellos destacan la existencia de un Punto de Equilibrio conformado por componentes legales, económicos y técnicos que condicionan el avance de la titularización, la separación patrimonial del Fideicomiso, la transferencia de los derechos sobre el activo inmobiliario que servirá de base para el proyecto y la fianza otorgada por los Originadores para cubrir eventuales incrementos en los costos de remodelación y equipamiento. En conjunto, estos elementos fortalecen la estructura y contribuyen a preservar la capacidad esperada del patrimonio autónomo para desarrollar el proyecto y generar los flujos proyectados para los inversionistas.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El Fideicomiso Titularización Live Colón se encuentra en una etapa inicial de desarrollo, previa a la operación plena del Proyecto Live Colón y a la generación recurrente de flujos por cánones de concesión. El 12 de noviembre de 2025, ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, Dr. Juan Carlos Morales Lasso, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. transfirió y aportó a favor del Fideicomiso LC el 15,38% de derechos y acciones sobre el conjunto de edificios construido sobre la manzana ubicada en las calles Amazonas, Patria, Juan León Mera y 18 de Septiembre, en la ciudad de Quito. En la misma escritura pública, las partes acordaron llevar a cabo la declaratoria de propiedad horizontal sobre dicho conjunto inmobiliario, en virtud de la cual la Macro-Alícuota No. 1 otorgará el derecho de titularidad y aprovechamiento sobre las Torres La Pinta y La Niña, activo base para el desarrollo del proyecto.

El Fideicomiso constituye un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente del patrimonio de los Originadores, de la Fiduciaria, de los beneficiarios, del operador y de terceros en general, así como de otros negocios fiduciarios administrados por la Fiduciaria. Esta separación patrimonial permite que los bienes, derechos, recursos y flujos que se incorporen al Fideicomiso estén destinados exclusivamente al cumplimiento del objeto de la titularización, conforme a los términos establecidos en la escritura de constitución, el Reglamento de Gestión, el Prospecto de Oferta Pública y demás documentos habilitantes.

A la fecha de análisis, el patrimonio autónomo se integra principalmente con los derechos y acciones sobre el activo inmobiliario aportado, los estudios, diseños, gastos de estructuración, gastos legales, tasas e impuestos cubiertos por los Originadores, así como los aportes en efectivo registrados en el Fideicomiso. Posteriormente, una vez cumplidas las condiciones previstas en la estructura y desarrollado el Proyecto Live Colón, el Fideicomiso estará integrado también por los activos, pasivos, contingentes y flujos que se generen en virtud de su operación, principalmente aquellos provenientes de los cánones de concesión pagados por los residentes durante la Fase III.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles asociados a la titularización, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que podría incidir sobre la demanda de soluciones inmobiliarias y residenciales, el nivel de ingreso disponible de los hogares, la confianza de los inversionistas y las condiciones generales de liquidez del mercado. Si bien el entorno macroeconómico muestra una recuperación respecto del año previo, persisten vulnerabilidades asociadas al desempeño fiscal, empleo inadecuado, seguridad interna y sensibilidad frente a choques externos, factores que podrían afectar la velocidad de colocación de los valores, la ocupación esperada del proyecto y la generación de flujos futuros. Este riesgo se mitiga parcialmente por la naturaleza diferenciada del Proyecto Live Colón, su orientación a un segmento específico de adultos independientes, la ubicación estratégica del activo y la trayectoria de los Originadores.
- La economía ecuatoriana mantiene exposición a ciclos económicos y a la volatilidad de ingresos externos, particularmente por la dependencia de *commodities* y de fuentes de divisas concentradas. Cambios relevantes en precios internacionales, condiciones de financiamiento externo o liquidez interna podrían afectar la inversión, el consumo y la disposición de los potenciales residentes a contratar soluciones de estadía permanente. La estabilidad relativa de precios, el fortalecimiento de reservas internacionales y la mejora del riesgo país observada durante el periodo analizado constituyen factores que moderan este riesgo; sin embargo, su evolución debe ser monitoreada durante la vigencia de la titularización.
- La inestabilidad política y la inseguridad jurídica pueden afectar la confianza de los agentes económicos, la inversión privada y el costo de oportunidad de los inversionistas, especialmente en instrumentos de renta variable y proyectos inmobiliarios de largo plazo. Este riesgo se mitiga parcialmente por la estructura fiduciaria independiente, la autorización de oferta pública otorgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la existencia de documentos legales que delimitan obligaciones y derechos de las partes, y la participación de actores especializados en la administración fiduciaria, estructuración financiera y estructuración legal del proceso.
- Los desequilibrios fiscales del país podrían mantener presiones sobre las necesidades de financiamiento público, el riesgo país y las condiciones de liquidez del sistema financiero. Un incremento sostenido del riesgo soberano podría elevar la tasa de descuento exigida por los inversionistas y reducir el valor presente de los flujos proyectados. En el análisis sensibilizado se incorporó un mayor costo de oportunidad ajustado por

riesgo, considerando el riesgo país como puntos básicos, lo que permitió evaluar la resiliencia del proyecto bajo condiciones financieras más conservadoras.

- La crisis de seguridad puede afectar la actividad económica, la movilidad urbana, el turismo, la confianza de los consumidores y la percepción de determinados sectores de la ciudad. Dado que el Proyecto Live Colón se ubica en La Mariscal, zona tradicional y céntrica de Quito, este factor debe ser monitoreado por su posible incidencia sobre la percepción de seguridad de los residentes potenciales. Este riesgo se mitiga parcialmente por la infraestructura del proyecto, la prestación de servicios asociados al estándar hotelero, la disponibilidad de seguridad, la cercanía a servicios urbanos y la orientación hacia un segmento que valora comodidad, conectividad y servicios integrados.
- Existe riesgo de no alcanzar el Punto de Equilibrio en los términos definidos en los documentos de la titularización. La estructura requiere el cumplimiento de condiciones legales, económicas y técnicas, incluyendo la colocación mínima de valores, la autorización e inscripción correspondiente y la formalización de la declaratoria de propiedad horizontal. De no alcanzarse dicho punto, la Fiduciaria deberá proceder conforme a los documentos de la titularización, incluyendo la restitución de los recursos pagados por los inversionistas por los valores adquiridos. Este riesgo es relevante mientras los valores no se encuentren colocados y no exista declaratoria formal de cumplimiento del Punto de Equilibrio.
- La generación de flujos del Fideicomiso dependerá de la entrada en operación del Proyecto Live Colón, del nivel de ocupación de las suites, de las tarifas o cánones de concesión, de la rotación de residentes y de la capacidad comercial para captar y mantener el mercado objetivo. Si la ocupación efectiva fuese inferior a la proyectada, si las tarifas debieran ajustarse a la baja o si la rotación de residentes fuese mayor a la estimada, los resultados disponibles para los inversionistas podrían reducirse. Este riesgo fue considerado en la sensibilización de flujos, en la que se estresaron variables críticas como ocupación, rotación y tarifas, evidenciando que el proyecto mantiene generación positiva de flujos bajo un escenario conservador.
- La naturaleza de los Valores de Titularización de Participación implica que los inversionistas participan en los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas, y que no existe una tasa de interés fija ni reajutable, ni obligación de pago de capital propia de un instrumento de deuda. En consecuencia, los retornos dependerán del desempeño efectivo del Proyecto Live Colón y de la aplicación del orden de prelación establecido en los documentos de la titularización. Este riesgo es inherente a la naturaleza del instrumento y se mitiga parcialmente mediante la estructura fiduciaria, la calidad del activo subyacente, la experiencia de los participantes y los análisis de sensibilidad realizados.
- El desempeño del proyecto también podría verse afectado por riesgos legales, regulatorios o tributarios relacionados con la operación inmobiliaria, los contratos de concesión, el régimen aplicable a fideicomisos mercantiles, mercado de valores, propiedad horizontal, permisos municipales o impuestos aplicables. Este riesgo se mitiga parcialmente por la estructuración legal especializada, la administración fiduciaria independiente y la obligación de los Originadores de gestionar y obtener las autorizaciones necesarias para el desarrollo del Proyecto Live Colón.

En conjunto, los riesgos identificados son consistentes con la naturaleza de una titularización de participación sustentada en un proyecto inmobiliario-operativo. No obstante, la estructura cuenta con mitigantes relevantes, entre ellos la separación patrimonial del Fideicomiso, la calidad y ubicación del activo subyacente, la experiencia de los Originadores y del Operador, la capacidad técnica de la Fiduciaria, la existencia de mecanismos de control fiduciario, la fianza para cubrir desfases de remodelación y la sensibilización de flujos bajo supuestos conservadores, elementos que respaldan la calificación asignada.

INSTRUMENTO

El Fideicomiso Titularización Live Colón corresponde a una titularización de valores de participación, mediante la emisión de VTP-LC de renta variable aprobada por parte de la Junta General de Socios de Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. el 04 de junio de 2025 y del Directorio de Hotel Colón Internacional C.A. el 29 de agosto de 2024. La oferta pública de los valores fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00084315 de 16 de diciembre de 2025, y los valores fueron inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No. 2025.G.04.004475.

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN						
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	RENDIMIENTO	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE RENDIMIENTO

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN						
	A	6.200.000	N/A	Variable	N/A	Anual
Tipo de titularización	Titularización de valores de participación					
Número de VTPs	6.200					
Valor nominal	USD 1.000					
Denominación de los valores	VTP - LC					
Destino de los recursos	Remodelación, equipamiento y adecuación de las Torres La Pinta y La Niña para el desarrollo del Proyecto Live Colón, consistente en suites de estadía permanente para personas adultas independientes.					
Originador	Hotel Colón Internacional C.A. y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda..					
Operador del proyecto	Hotel Colón Internacional					
Activo titularizado	Torre La Pinta y La Niña					
Estructurador financiero	MerchantValores Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	MerchantValores Casa de Valores S.A.					
Agente de manejo	Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Mecanismos de garantía	Fianza otorgada por los Originadores a favor del Fideicomiso, destinada a cubrir posibles incrementos o desfases en los costos relacionados con el presupuesto referencial de remodelación y equipamiento, hasta por el monto máximo definido como Techo de la Fianza.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del informe de la calificación de riesgo del Fideicomiso de Titularización LIVE COLON, realizado con base a la información entregada por el Originador, el estructurador financiero, el estructurador legal y la información pública disponible.

Atentamente,



MSc. Hernán Enrique López Aguirre
Presidente Ejecutivo

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025-2026

El entorno macroeconómico ecuatoriano muestra una recuperación relevante durante 2025, sustentada en la expansión del PIB, la estabilidad inflacionaria, el fortalecimiento del sector externo y la mejora de las reservas internacionales. Estas condiciones han contribuido a una reducción significativa del riesgo país y a una normalización gradual de las condiciones de liquidez del sistema financiero. No obstante, el escenario conserva elementos de vulnerabilidad asociados al déficit fiscal, la alta proporción de empleo inadecuado, la dependencia de ingresos externos concentrados y la moderación prevista del crecimiento para 2026. En consecuencia, el entorno macroeconómico se considera relativamente más favorable frente al año previo, aunque todavía sujeto a riesgos que pueden incidir sobre la liquidez, la capacidad de pago y la calidad de activos de los emisores y entidades evaluadas.

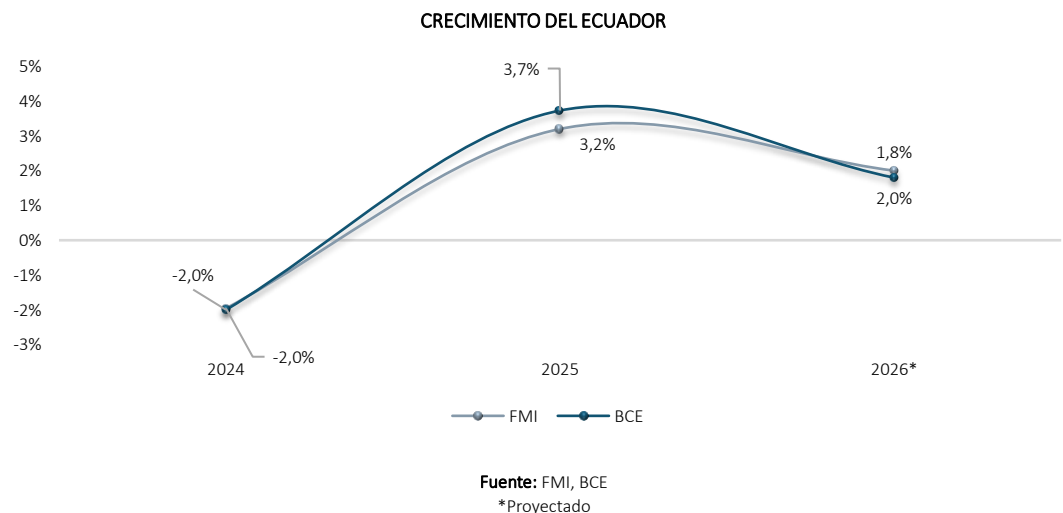
Entorno Internacional y Perspectivas

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, con un pronóstico de 3,3% en los datos estimados de 2025, seguido de un crecimiento de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,7% en 2025, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4,4%. Esta actividad global se basa en cambios en las políticas comerciales como factor negativo, que es contrarrestado por el aumento de la inversión relacionada con la tecnología, en particular, la inteligencia artificial, además del apoyo fiscal y monetario. Adicional, se prevé que la inflación mundial descienda de un 4,1% estimado en 2025 a 3,8% en 2026 y continúe su disminución en 2027.

El FMI menciona que las perspectivas para la economía mundial siguen expuestas a dinámicas sectoriales o shocks que podrían afectar la resiliencia observada hasta ahora, por lo que es crucial restablecer la capacidad fiscal y mantener la sostenibilidad de la deuda pública.

Actividad Económica Local

Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 2% para cerrar 2026 y según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2025 las cifras preliminares evidencian una recuperación de la actividad económica, con un crecimiento anual del PIB de 3,70%, revirtiendo la contracción observada en 2024. A nivel trimestral, la economía mostró una trayectoria positiva durante todo el año, con variaciones interanuales de 3,42% en el primer trimestre, 3,52% en el segundo trimestre, 2,96% en el tercer trimestre y 4,99% en el cuarto trimestre, lo que refleja una aceleración hacia el cierre del ejercicio.



Este desempeño estuvo explicado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares, el aumento de la inversión y el mayor dinamismo de las exportaciones, factores que permitieron compensar parcialmente los efectos rezagados de la crisis energética, el ajuste fiscal y las presiones sobre la liquidez interna observadas en el año previo. En términos nominales, el PIB de 2025 se ubicó en aproximadamente USD 130.320,60 millones, frente a USD 124.676,00 millones en 2024, consistente con una normalización gradual de la actividad productiva y una mejora del entorno macroeconómico respecto del periodo anterior.

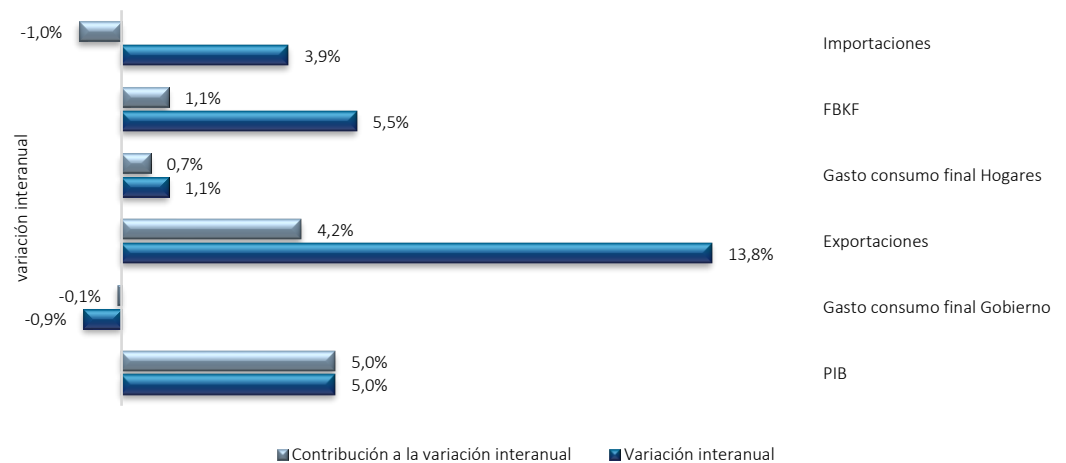
VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) DEL ECUADOR



Fuente: BCE

El consumo de los hogares (2,7%) mostró una expansión, aunque a un ritmo menor respecto al sector externo, evidenciando una recuperación gradual. Por otro lado, en 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) registró un crecimiento anual de 5,6%. Este desempeño positivo estuvo impulsado por el aumento en la demanda de industrias directamente vinculadas a la inversión, entre las que destacan: Construcción, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de metales comunes y productos derivados del metal, Fabricación de maquinaria y equipo, Fabricación de vehículos y equipos de transporte, y Muebles. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,04%, asociado al desempeño positivo del VAB en las industrias de Administración Pública (0,8%), Enseñanza (3,6%) y Salud y asistencia social (3,6%). Por otro lado, las exportaciones registraron un crecimiento anual de 6,4%, sustentado en el dinamismo de las ventas externas, donde se destacaron: Vidrio, cerámica y refractarios, cemento, artículos de hormigón y piedra; Plantas con las que se preparan bebidas; Minerales metálicos y no metálicos; Otros productos de la agricultura; Camarón elaborado; entre otros.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERNA ANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q4 2025

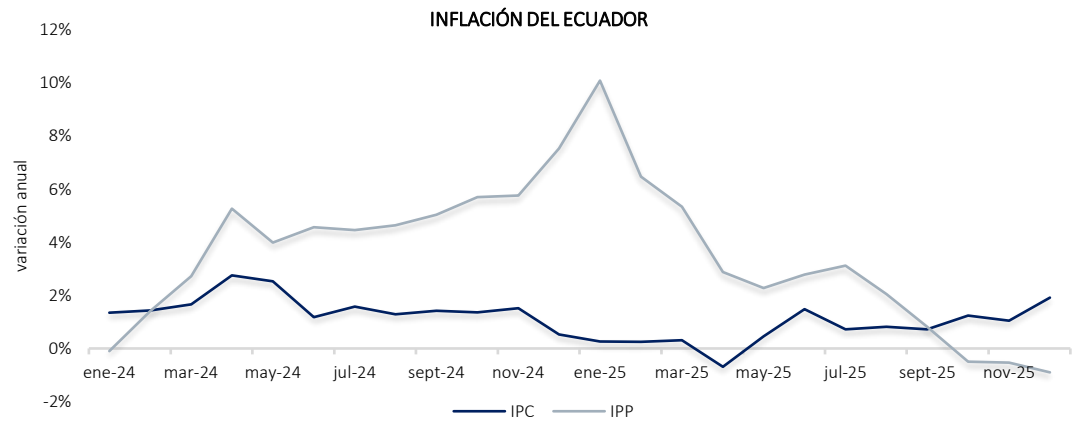


Fuente: BCE

Precios, empleo y demanda interna

La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles moderados durante 2024 y 2025, aunque con una trayectoria diferenciada entre los precios al consumidor y los precios al productor. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) mostró una evolución relativamente contenida, con variaciones anuales mayormente inferiores al 2,00%, salvo repuntes puntuales, lo que evidencia un entorno de baja presión inflacionaria para los hogares. No obstante, durante 2025 se observó cierta volatilidad, incluyendo un registro negativo alrededor de abril y una recuperación progresiva hacia el cierre del año, cuando la inflación anual se ubicó cerca de 1,90%.

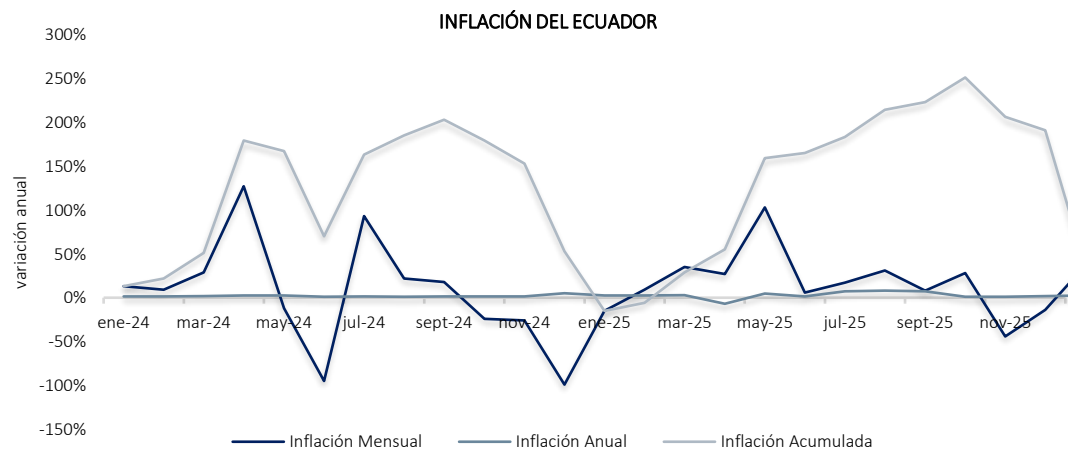
Por su parte, el Índice de Precios al Productor (IPP) reflejó presiones más marcadas en la estructura de costos, alcanzando un pico cercano al 10,00% a inicios de 2025, para luego desacelerarse de forma sostenida e incluso registrar variaciones negativas hacia los últimos meses del año. En conjunto, este comportamiento sugiere que, si bien las presiones de costos fueron relevantes en determinados periodos, estas no se trasladaron completamente al consumidor final, manteniendo un entorno inflacionario controlado, aunque sujeto a riesgos asociados a costos de producción, condiciones climáticas, energía y dinámica de precios importados.



Fuente: BCE

El comportamiento de la inflación en Ecuador entre 2024 y 2025 evidencia una dinámica volátil en términos mensuales y acumulados, aunque la inflación anual se mantiene relativamente estable y contenida durante la mayor parte del periodo. En 2024, la inflación mensual registró fluctuaciones significativas, con incrementos importantes en abril y julio, así como correcciones negativas en junio, octubre, noviembre y diciembre, lo que incidió en una trayectoria acumulada irregular, con repuntes entre el segundo y tercer trimestre y una desaceleración hacia el cierre del año.

Para 2025, la inflación acumulada retomó una tendencia ascendente desde el segundo trimestre, alcanzando su punto más alto alrededor de octubre, antes de moderarse en los últimos meses del año. No obstante, la inflación anual, permaneció cercana a niveles bajos durante todo el periodo, con variaciones acotadas alrededor de cero, lo que sugiere que los choques mensuales no se tradujeron en presiones inflacionarias persistentes. En conjunto, se refleja un entorno de precios controlado en términos anuales, pero con episodios de volatilidad mensual que podrían responder a factores estacionales, ajustes puntuales de precios o variaciones en costos específicos, manteniendo riesgos moderados sobre el poder adquisitivo, la planificación financiera y la estructura de costos de los agentes económicos.



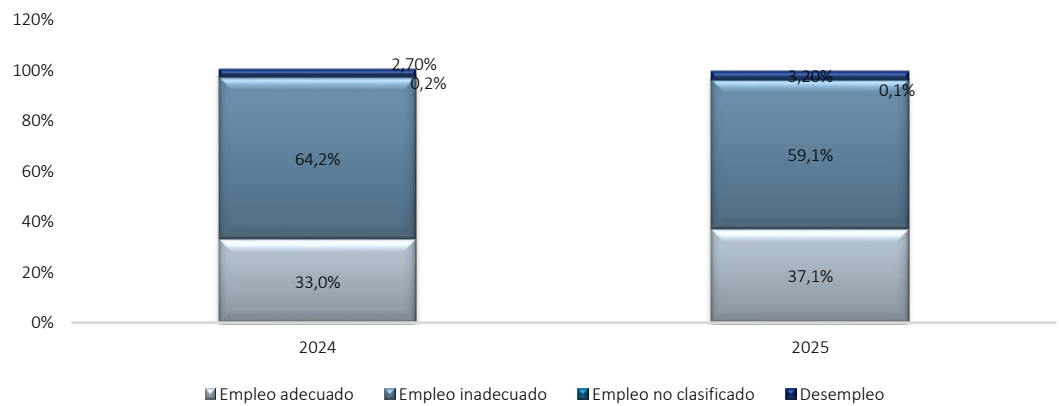
Fuente: BCE

La dinámica reciente de inflación y empleo en Ecuador refleja un entorno macroeconómico relativamente estable en precios, pero todavía condicionado por debilidades estructurales del mercado laboral. La inflación anual se

mantuvo en niveles bajos y controlados durante la mayor parte del periodo analizado, lo que contribuye a preservar parcialmente el poder adquisitivo de los hogares y reduce presiones directas sobre los costos de consumo. Sin embargo, esta estabilidad de precios no implica necesariamente una mejora proporcional en las condiciones de bienestar, debido a que el empleo inadecuado continúa concentrando la mayor parte de la población ocupada, pese a su reducción de 64,20% en 2024 a 59,10% en 2025.

En paralelo, el aumento del empleo adecuado de 33,00% a 37,10% evidencia una recuperación gradual de la calidad laboral, aunque el leve incremento del desempleo de 2,70% a 3,20% sugiere que la absorción de mano de obra aún no es plenamente suficiente. En este contexto, la baja inflación favorece un entorno de menor deterioro del ingreso real, pero la elevada informalidad y precariedad laboral limitan la capacidad de los hogares para traducir la estabilidad de precios en mayor consumo, ahorro o mejora sostenida de la demanda interna.

EMPLEO EN EL ECUADOR



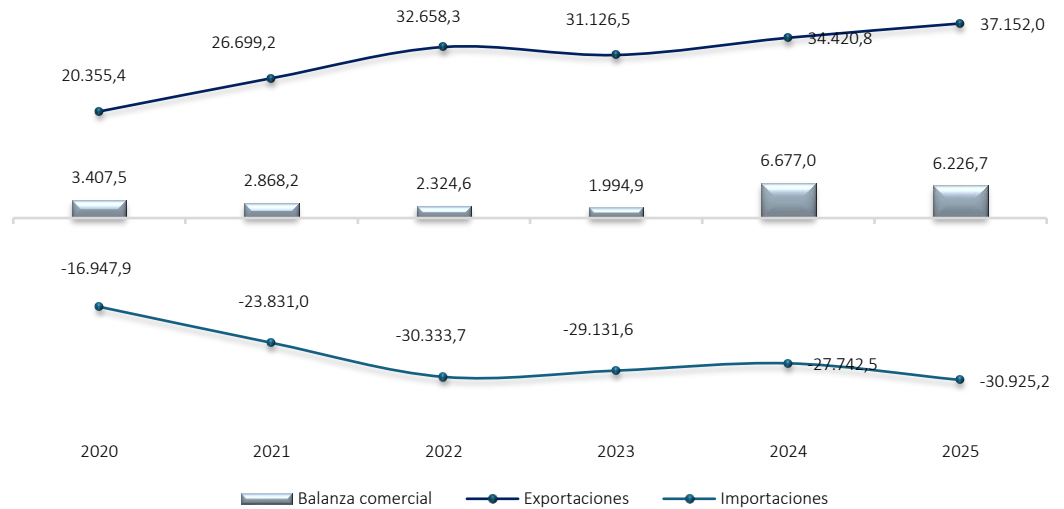
Fuente: BCE

Sector externo y reservas

Entre 2020 y 2025, la balanza comercial de Ecuador mantuvo saldos positivos durante todo el periodo, reflejando una posición externa favorable en términos de generación neta de divisas. Las exportaciones crecieron de USD 20.355,40 millones en 2020 a USD 37.152,00 millones en 2025, alcanzando el nivel más alto de la serie y evidenciando una expansión acumulada significativa, pese a la moderación registrada en 2023. Por su parte, las importaciones también aumentaron de USD 16.947,90 millones a USD 30.925,20 millones, lo que refleja una mayor demanda de bienes externos asociada al dinamismo del consumo, la inversión, materias primas y bienes de capital. No obstante, el mayor nivel exportador permitió sostener un superávit comercial de USD 6.226,70 millones en 2025, ligeramente inferior al saldo de 2024 de USD 6.677,00 millones, debido a que las importaciones crecieron con mayor intensidad en el último año.

Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento continúa siendo positivo para una economía dolarizada, al contribuir a la liquidez externa y a la estabilidad del sector externo; sin embargo, la reducción del superávit en 2025 evidencia la necesidad de monitorear la evolución de las importaciones, la concentración de la oferta exportable y la sensibilidad de los ingresos externos frente a precios internacionales y condiciones de demanda global.

BALANZA COMERCIAL DEL ECUADOR



Fuente: BCE

Las reservas internacionales de Ecuador muestran una trayectoria creciente entre 2024 y el primer trimestre de 2026, al pasar de USD 5.300 millones en el primer trimestre de 2024 a USD 10.481 millones en el primer trimestre de 2026. Este comportamiento refleja una mejora relevante en la posición de liquidez externa del país, con un aumento sostenido desde mediados de 2025 y una aceleración hacia inicios de 2026. La evolución es consistente con el desempeño positivo de la balanza comercial, que mantuvo superávits entre 2020 y 2025, apoyados en el crecimiento de las exportaciones y en una generación neta de divisas favorable para una economía dolarizada. Si bien en 2025 el superávit comercial se redujo ligeramente frente a 2024 por el mayor dinamismo de las importaciones, el saldo externo continuó siendo positivo y contribuyó a fortalecer la disponibilidad de reservas.

En términos macroeconómicos, el incremento de las reservas internacionales constituye un factor favorable para la estabilidad financiera y monetaria del país, al mejorar la capacidad de respaldo de la dolarización, mitigar presiones de liquidez externa y otorgar mayor margen frente a choques en precios internacionales, flujos comerciales o condiciones de financiamiento externo.

RESERVAS INTERNACIONALES DEL ECUADOR



Fuente: BCE

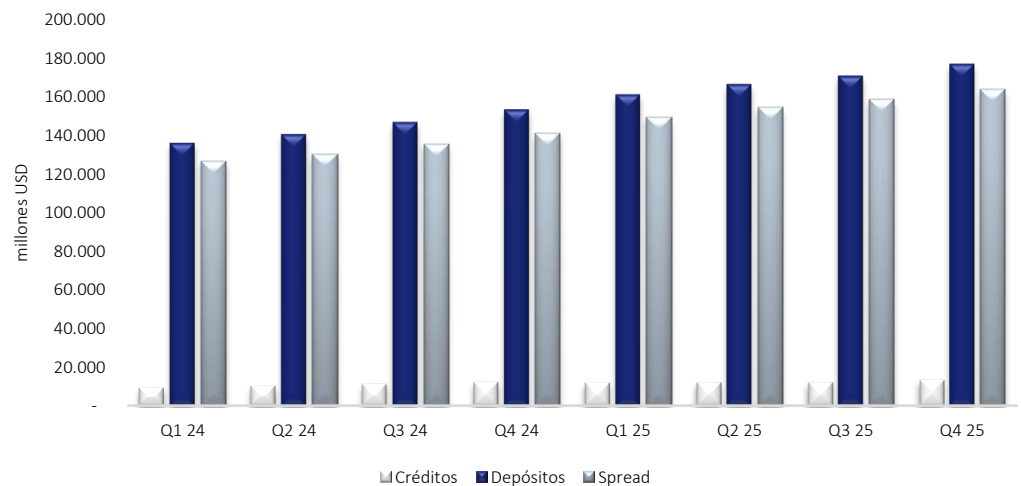
Sistema monetario-financiero

Entre 2024 y 2025, el volumen de depósitos y créditos del sistema financiero ecuatoriano evidenció una tendencia creciente, aunque con una brecha amplia y persistente a favor de las captaciones. Los depósitos pasaron de aproximadamente USD 136.000 millones en el primer trimestre de 2024 a cerca de USD 175.000 millones en el

cuarto trimestre de 2025, reflejando una mayor acumulación de liquidez en el sistema, favorecida por la recuperación gradual de la actividad económica, el fortalecimiento de la posición externa del país y la entrada de divisas asociada al superávit comercial y al incremento de reservas internacionales.

En contraste, el crédito mostró un crecimiento más moderado, desde alrededor de USD 9.000 millones hasta cerca de USD 13.000 millones en el mismo periodo, lo que sugiere una expansión prudente de la colocación, en un contexto en el que las entidades financieras pudieron mantener criterios conservadores de originación debido a la incertidumbre económica, el deterioro previo del mercado laboral, la elevada proporción de empleo inadecuado y la necesidad de preservar calidad de cartera. La diferencia entre depósitos y créditos, representada por el spread del gráfico, se mantuvo elevada y también creciente, lo que evidencia que el aumento de liquidez no se tradujo plenamente en mayor intermediación financiera. Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento refleja un sistema con mayor capacidad de fondeo y respaldo, pero con una demanda y oferta crediticia todavía condicionadas por riesgos de pago, cautela empresarial y una recuperación económica que, aunque positiva, no necesariamente se trasladó con la misma intensidad a inversión productiva y consumo financiado.

VOLUMEN DE CREDITO Y DEPÓSITOS

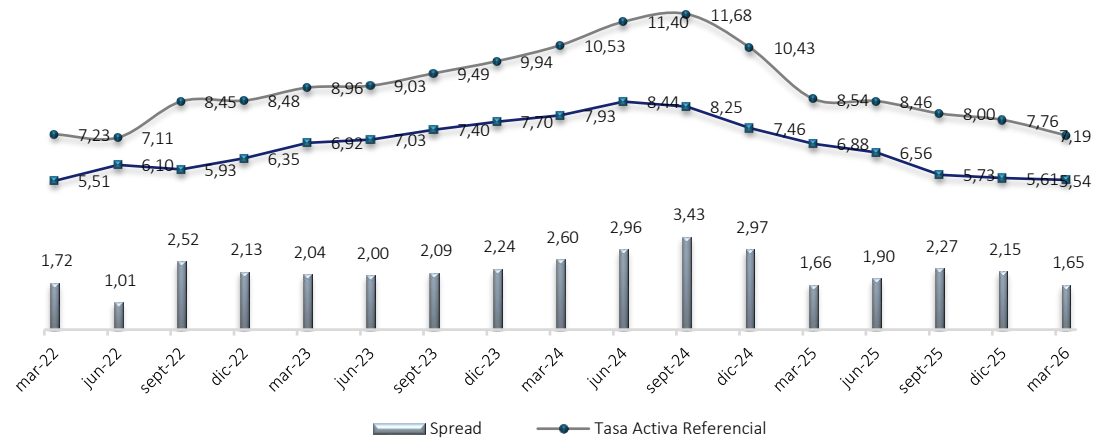


Fuente: BCE

Desde la perspectiva de liquidez sistémica, la evolución de las tasas de interés referenciales evidencia un ciclo de mayor presión sobre el fondeo entre 2022 y 2024, seguido de una normalización gradual hacia 2025 y marzo de 2026. El incremento de la tasa pasiva referencial hasta 8,44% en junio de 2024 reflejó una mayor necesidad de las entidades financieras por captar recursos del público, en un contexto de menor holgura de liquidez, mayor competencia por depósitos y condiciones macroeconómicas más restrictivas. Este escenario también se trasladó a la tasa activa, que alcanzó 11,68% en septiembre de 2024, incorporando mayores costos de fondeo y una percepción de riesgo más elevada en la colocación crediticia. A partir de finales de 2024, la reducción progresiva de la tasa pasiva hasta 5,54% en marzo de 2026 sugiere una mejora en la disponibilidad de recursos dentro del sistema, consistente con el crecimiento de los depósitos, el fortalecimiento de reservas internacionales y la posición externa favorable derivada de superávits comerciales.

En este contexto, la tasa activa también descendió hasta 7,19%, reflejando menores presiones de liquidez y una recomposición gradual de las condiciones de intermediación. No obstante, el spread se redujo a 1,65%, lo que, si bien evidencia menor tensión en el fondeo, también puede limitar los márgenes financieros del sistema, especialmente si la recuperación del crédito continúa siendo más lenta que el crecimiento de las captaciones.

TASAS DE INTERÉS REFERENCIALES



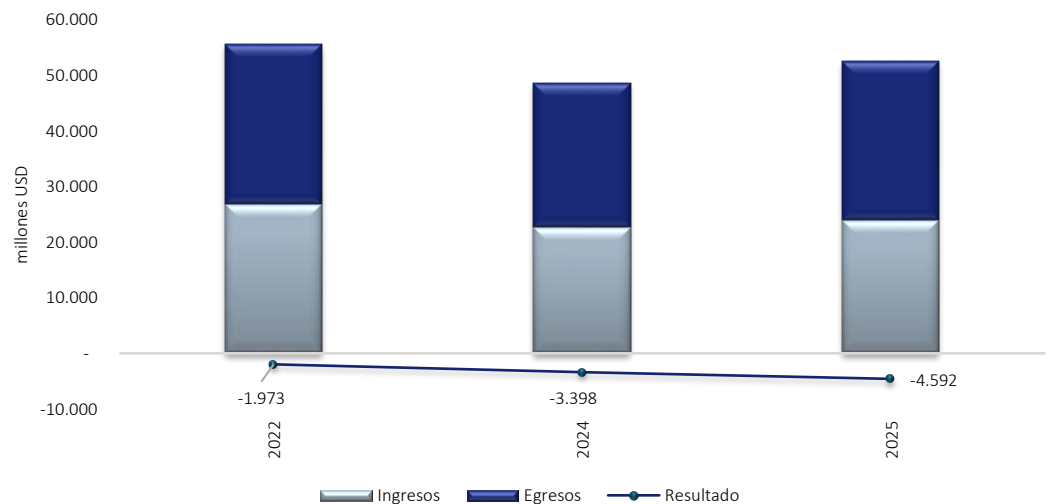
Fuente: BCE

Sector Fiscal

Entre 2022 y 2025, los resultados del Presupuesto General del Estado evidencian un deterioro progresivo de la posición fiscal, luego de un déficit relativamente menor en 2022. El sector fiscal tuvo resultados negativos pasando de USD 1.973,00 millones en 2022 a USD 3.398,00 millones en 2024 y USD 4.592,00 millones en 2025, reflejando que el nivel de ingresos no fue suficiente para cubrir la estructura de egresos del Estado. Si bien en 2025 los ingresos muestran una recuperación frente a 2024, impulsada en parte por las medidas fiscales implementadas para fortalecer la recaudación, entre ellas el incremento del IVA al 15,00%, ajustes tributarios y contribuciones temporales aplicadas a determinados sectores, los egresos también se incrementaron, manteniendo una brecha fiscal elevada.

Este comportamiento evidencia que las políticas de consolidación han contribuido a mejorar la liquidez fiscal, pero aún no han logrado revertir el desequilibrio estructural del presupuesto. Desde una perspectiva macroeconómica, la persistencia del déficit mantiene presiones sobre las necesidades de financiamiento público, limita el espacio fiscal para inversión y puede incidir sobre la confianza de los agentes económicos, por lo que el principal desafío continúa siendo fortalecer los ingresos permanentes y mejorar la eficiencia del gasto sin afectar la recuperación de la actividad productiva.

RESULTADOS DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO

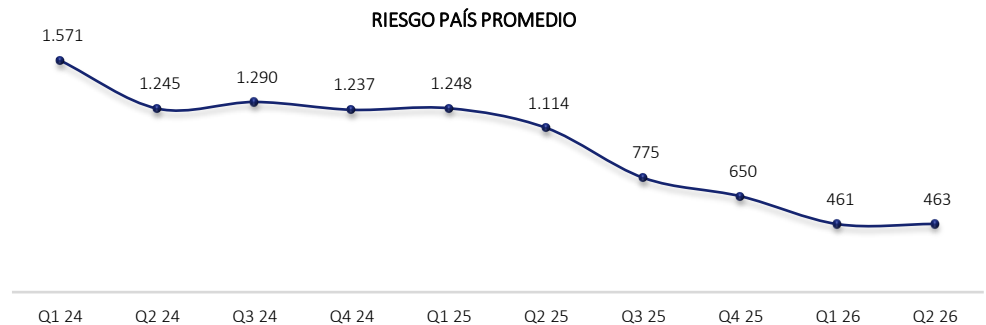


Fuente: BCE

Riesgo Soberano

El riesgo país de Ecuador muestra una reducción significativa entre el primer trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2026, al pasar de 1.571 puntos a 463 puntos, lo que evidencia una mejora sustancial en la percepción de riesgo soberano y en las condiciones de acceso potencial a financiamiento externo. Durante 2024, el indicador se mantuvo en niveles elevados, aunque con una corrección frente al pico inicial, en un contexto marcado por contracción económica, crisis energética, presiones fiscales, inseguridad y menor confianza de los agentes económicos. No obstante, a partir de 2025 se observa una caída más pronunciada, especialmente desde el segundo semestre, consistente con la recuperación del PIB, la estabilidad inflacionaria, el mantenimiento de superávits comerciales, el fortalecimiento de las reservas internacionales y la mejora de la liquidez sistémica reflejada en menores tasas de interés referenciales.

A pesar de que el resultado fiscal continúa siendo deficitario y representa una fuente relevante de presión macroeconómica, las medidas de ajuste tributario y consolidación fiscal contribuyeron a mejorar la percepción de sostenibilidad de corto plazo. En conjunto, la evolución del riesgo país sugiere que los mercados han incorporado una visión más favorable sobre la capacidad del país para sostener la dolarización, generar divisas y atender sus obligaciones financieras; sin embargo, la estabilidad de este indicador dependerá de la continuidad del ajuste fiscal, la capacidad de mantener reservas internacionales elevadas, la sostenibilidad del crecimiento económico y la reducción de vulnerabilidades estructurales asociadas al empleo inadecuado, la dependencia de exportaciones primarias y las necesidades de financiamiento público.



Fuente: BCE

El entorno macroeconómico ecuatoriano configura un escenario de estabilidad relativa con sesgo moderadamente favorable, en el que la recuperación de la actividad, la mejora de la liquidez externa y la reducción del riesgo país contribuyen a fortalecer las condiciones generales para la intermediación financiera y la operación de los agentes económicos. No obstante, la persistencia de desequilibrios fiscales, la aún limitada calidad del empleo y la sensibilidad a factores externos mantienen un nivel de incertidumbre que exige cautela en la evaluación de riesgos, particularmente en lo referente a la sostenibilidad del crecimiento, la capacidad de generación de flujos y la resiliencia ante posibles shocks macroeconómicos.

SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

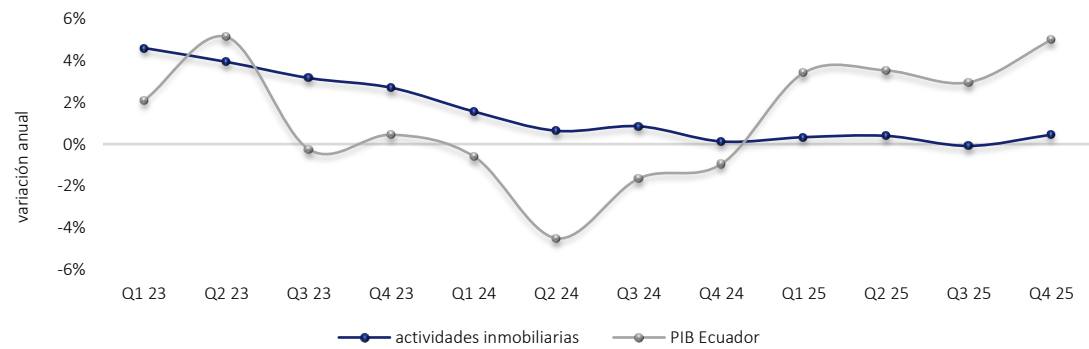
CRECIMIENTO

Desde 2023, el crecimiento de las actividades inmobiliarias¹ ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2023 y 2025, evidenciado en un

¹ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

crecimiento que pasó de 3,59% en 2023 a 0,79% en 2024 y finalmente a 0,27% en 2025. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda² en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI². En el año 2025, el sector inmobiliario presentó una variación anual del PIB de 0,45% con respecto al año anterior, continuando con el crecimiento histórico, aunque a menor ritmo.

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

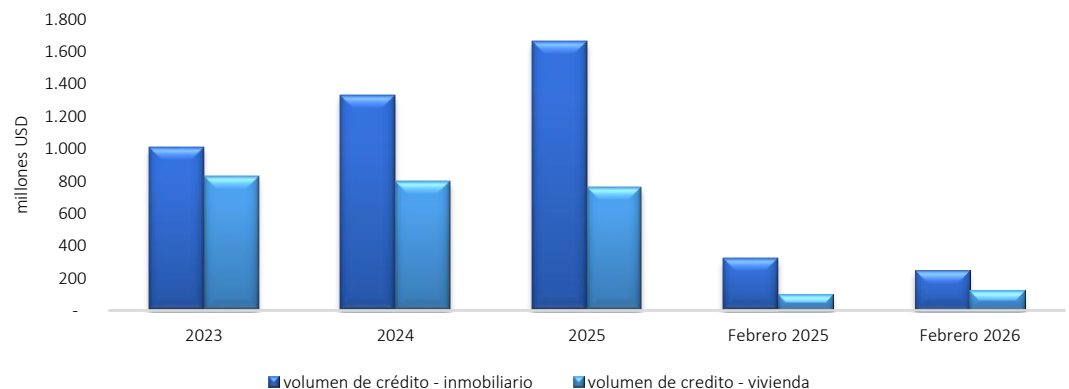


Fuente: BCE

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. En 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual, por otro lado, esta cifra fue negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda específicamente, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. En el año 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 25,39% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A, Banco Internacional S.A y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -4,14% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



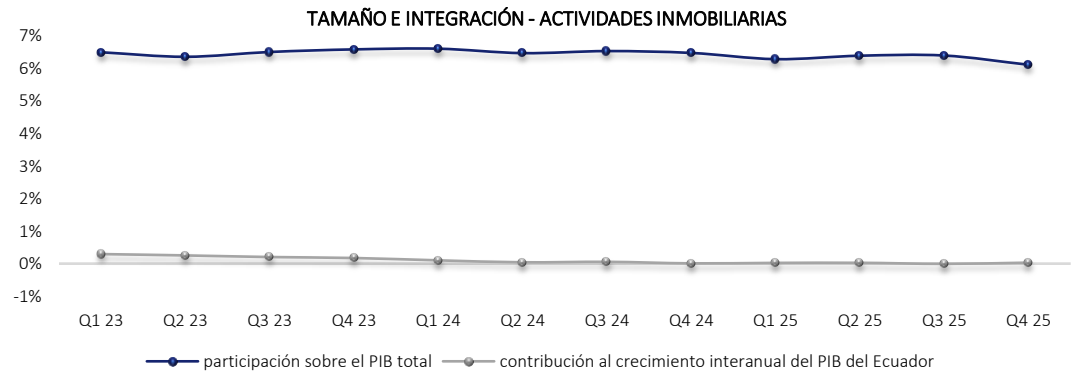
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

En el periodo de enero a febrero de 2026, el crédito inmobiliario otorgado disminuyó 23,93% interanual, con respecto al mismo periodo de 2025. Por otro lado, el crédito de vivienda aumentó un 23,86% interanual en febrero 2026.

² BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,43% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2023, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido en su mayoría positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al cierre de 2025, la participación fue de 6,11% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

Entre enero y diciembre de 2025, el Biess consolidó un importante aporte al financiamiento de la economía ecuatoriana, al superar los USD 5.000 millones en colocaciones crediticias³. En este contexto, si bien el préstamo quirografario concentró la mayor participación y contribuyó principalmente a la liquidez de los sectores productivo y comercial, el préstamo hipotecario canalizó USD 466,7 millones a través de 7.611 operaciones, evidenciando su relevancia para la dinamización del sector inmobiliario y de la construcción, así como para la generación de empleo y el acceso a vivienda por parte de afiliados y jubilados. Adicional, en enero de 2026, el BIESS redujo la tasa de interés del Préstamo Hipotecario Vivienda Premier de 4,99% a 2,99% en línea con políticas gubernamentales orientadas a facilitar el acceso a vivienda para las familias ecuatorianas. Este acto disminuye el costo del crédito y las cuotas mensuales, ampliando la base de potenciales compradores, lo que podría estimular la demanda de vivienda y como resultado el crecimiento general del sector en 2026.

En términos de precios, en 2025, el mercado inmobiliario de Quito y Guayaquil evidenció una recuperación gradual y mayor estabilidad, con un desempeño especialmente favorable en el segmento de arriendos⁴. En Guayaquil, los precios de venta se mantuvieron competitivos, con un valor promedio de USD 1.248 por m², mientras que el mercado de alquiler registró un crecimiento anual de 6,2%, superior a la inflación, lo que fortaleció la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. Por su parte, Quito mostró una recuperación más clara en los precios de venta, con un incremento acumulado de 2,9% y un valor medio de USD 1.222 por m², mientras que los arriendos crecieron 10,7% en el año, reflejando un encarecimiento real y una mejora en la relación alquiler/precio. En ambas ciudades, las zonas de mayor valor se concentran en sectores con mejores condiciones de seguridad, equipamiento urbano, servicios y estatus residencial, lo que confirma una reactivación selectiva del mercado habitacional y una mayor atraktividad del alquiler como alternativa de inversión.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente⁵. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para años futuros dependerá de una mayor

³ <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2025/12/31/biess-entrego-mas-de-2-9-millones-de-creditos-en-beneficio-de-las-familias-ecuatorianas>

⁴ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

⁵ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias⁶ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2023	2024	2025	FEB 2025	FEB 2026	VAR ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	2,39%	2,12%	3,44%	0,39%	3,22%	2,83%
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	-1,09%	3,83%	0,19%	0,04%	0,10%	0,06%
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	0,00%	2,26%	0,30%	-0,13%	0,25%	0,38%
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	1,19%	0,72%	1,51%	0,86%	1,49%	0,63%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	40,80%	34,00%	38,80%	37,00%	37,40%	0,40%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	6,20%	3,70%	5,10%	2,10%	2,00%	-0,10%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,91%	10,86%	9,36%	10,91%	9,33%	-1,58%
Tasa activa referencial – VIP	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00%
Tasa activa referencial – VIS	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,98%	-0,01%

Fuente: BCE, INEC

INDICADORES	2023	2024	2025	ENERO 2025	ENERO 2026	VAR ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD) *	9.199	9.246	10.029	565	616	9,03%

Fuente: SRI

En este contexto, si bien el sector inmobiliario mantiene una dinámica de crecimiento moderada y dependiente de la evolución del crédito, la inversión privada y la estabilidad económica, el proyecto Live Colón se inserta en un segmento diferenciado frente al mercado inmobiliario tradicional, al combinar el uso de activos inmobiliarios existentes con una propuesta de estadía permanente para personas adultas independientes. La posición competitiva de los Originadores se considera favorable, principalmente por la trayectoria de Hotel Colón Internacional C.A. en el mercado hotelero ecuatoriano, su conocimiento operativo, reputación de marca, ubicación estratégica en la ciudad de Quito y experiencia en la prestación de servicios bajo estándares hoteleros. A su vez, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., como vehículo vinculado a la administración de activos inmobiliarios del grupo, aporta la capacidad patrimonial y el activo base sobre el cual se desarrollará el proyecto, permitiendo aprovechar infraestructura existente que dejó de formar parte del negocio hotelero tradicional. En conjunto, la experiencia operativa de Hotel Colón y la tenencia inmobiliaria de Astecnia fortalecen la viabilidad comercial del proyecto y constituyen elementos positivos para la generación futura de flujos del Fideicomiso.

PERFIL ORIGINADORES

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

El Proyecto Live Colón es promovido por Hotel Colón Internacional C.A. y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., compañías vinculadas a un mismo grupo empresarial, cuyas funciones dentro de la estructura se complementan entre sí. Hotel Colón Internacional C.A. aporta la experiencia operativa, comercial y administrativa desarrollada en la actividad hotelera, mientras que Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. participa como vehículo patrimonial orientado a la administración de activos inmobiliarios vinculados al grupo. Esta complementariedad permite que el proyecto combine conocimiento operativo especializado con la disponibilidad de un activo inmobiliario existente, localizado en una zona estratégica de la ciudad de Quito.

La empresa Grupo Hotelero Sancristóbal S.A., de propiedad mayoritaria de Hotel Colón Internacional C.A. y participación minoritaria de Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., fue constituida con el objetivo de concentrar la gestión técnica y especializada de la operación hotelera del grupo. Esta compañía permite centralizar funciones de senior management y administración operativa, generando eficiencias en la gestión de los hoteles y proyectos relacionados.

Para la etapa operativa de Live Colón, SANCRISTOBAL cuenta con la experiencia del equipo hotelero del grupo y prevé incorporar un gerente con dedicación exclusiva al proyecto, lo que fortalece la capacidad de administración y seguimiento operativo de la residencia.

⁶ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>



Fuente: Estructura Financiera

Esta empresa, con un equipo experto en el negocio hotelero a bordo, está en capacidad total de operar añadiendo un Gerente adicional con dedicación exclusiva, a LIVE COLÓN en su etapa operativa.

PROMOTORES DEL PROYECTO:

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A.

Hotel Colón Internacional C.A. fue constituida en 1965 e inició operaciones hoteleras en Quito en 1968, consolidándose como una de las compañías con mayor trayectoria en el sector hotelero ecuatoriano. Desde su creación, la empresa se caracterizó por introducir estándares internacionales de atención y servicio, además de participar en el desarrollo de marcas y propiedades hoteleras reconocidas en el país. Su experiencia en alojamiento, gastronomía, eventos, atención al huésped y administración de infraestructura hotelera constituye un elemento relevante para la ejecución del Proyecto Live Colón, dado que la propuesta combina residencia de largo plazo con servicios asociados al estándar hotelero.

A lo largo de su trayectoria, Hotel Colón Internacional C.A. ha desarrollado capacidades comerciales y operativas vinculadas a la atención de distintos segmentos de clientes, la formación de personal, la gestión de servicios complementarios y la administración de activos destinados a hospitalidad. Esta experiencia resulta consistente con el modelo de Live Colón, orientado a personas adultas independientes que buscan una alternativa de estadía permanente con servicios de bienestar, comodidad, seguridad y entretenimiento. En este sentido, la posición competitiva del originador se sustenta en su conocimiento del mercado, la reputación de marca y la disponibilidad de infraestructura ubicada en una zona urbana consolidada de Quito.

ASESORÍA TÉCNICA E INGENIERÍA ASTECNIA CÍA. LTDA.

Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. fue constituida en 1989 y se encuentra vinculada patrimonialmente a Hotel Colón Internacional C.A. Su objeto social se relaciona con la administración y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, lo que le ha permitido canalizar activos inmobiliarios del grupo distintos a aquellos destinados directamente a la operación hotelera. En este contexto, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. ha cumplido un rol de administración patrimonial, separando los activos inmobiliarios no hoteleros de la operación principal de Hotel Colón Internacional C.A.

El Proyecto Live Colón nace a partir de activos que dejaron de ser utilizados dentro del negocio hotelero tradicional de Hotel Colón Internacional C.A. y que, a través de Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., serán destinados al desarrollo del nuevo modelo de residencia permanente para personas adultas independientes. Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. aporta al Fideicomiso las Torres La Pinta y La Niña, que constituyen el activo base para la remodelación, adecuación y operación del proyecto. Esta estructura permite transformar un activo inmobiliario existente en una fuente potencial de generación de flujos futuros, bajo una administración fiduciaria independiente y con un esquema operativo especializado.

PERFIL ADMINISTRADORA

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. tiene como objeto social administrar fondos de inversión, negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización y representar fondos internacionales de inversión. La compañía fue constituida en 2017 bajo la denominación de Fiduciaria de las Américas Fiduméricas Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y, posteriormente, en 2020 cambió su denominación a Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., integrándose al Grupo Atlántida.

2026 ACTUALIDAD	La Fiduciaria a la fecha mantiene más de USD 1.104 millones de patrimonio administrado de terceros.
2022 AUMENTO DE CAPITAL	El 11 de marzo de 2022 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución N° SCVS-IRQ-DRMV-2020-00001839 aprobó el aumento de capital de USD 1,2 millones, lo que conformó un capital de USD 2,00 millones.
2020 GRUPO ATLÁNTIDA	El 22 de enero de 2020 la Fiduciaria de las Américas FIDUAMÉRICAS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. cambió su denominación a Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
2020 VENTA DE ACCIONES	El accionista principal BRISTOL Development International KFRK Cía. Ltda. con 99,99% de participación, transfirió sus acciones a Grupo Sur Atlántida S.L.U. domiciliado en España.
2019 VENTA DE ACCIONES	Inversiones Universales UNIVEST S.A. vendió el total de sus acciones a BRISTOL Development International KFRK Cía. Ltda., pasando a ser el accionista mayoritario.
2017 VENTA DE ACCIONES	El 31 de mayo de 2017 se realizaron ventas de acciones a favor de Inversiones Universales UNIVEST S.A, que pasó a mantener 75% del total de las acciones.
2017 CONSTITUCIÓN	El 21 de febrero de 2017 mediante escritura pública se constituyó legalmente la Fiduciaria de las Américas FIDUAMÉRICAS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en el cantón Quito y fue inscrita en el Registro Mercantil el 7 de septiembre de 2017.

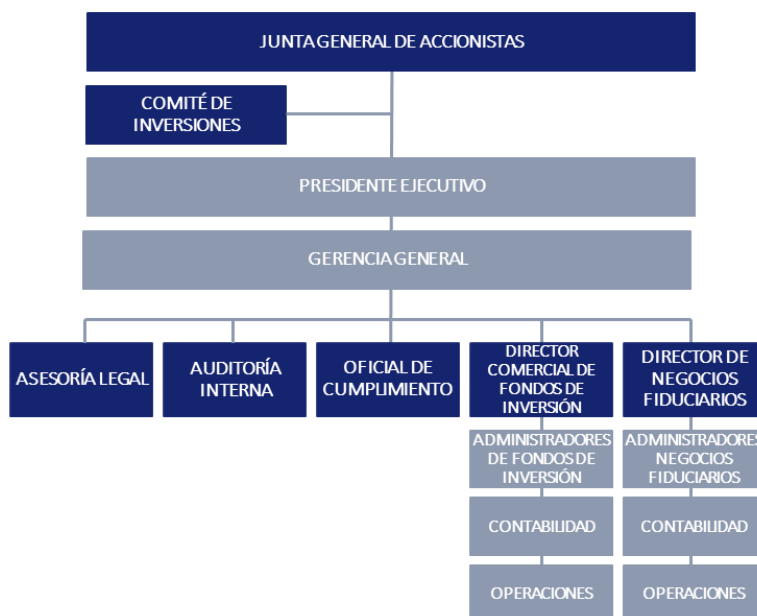
Fuente: Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

A la fecha de análisis, la Fiduciaria mantiene un capital social de USD 2,00 millones, luego del aumento de capital aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en 2022. Su estructura accionarial está conformada principalmente por:

FIDUCIARIA ATLÁNTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.		PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Grupo Sur Atlántida S.L.U.		España	1	0,00%
Inversiones Financieras Atlántida Ecuador Ifaec S.A.		Ecuador	1.999.999	100,00%
Total		-	2.000.000	100,00%
INVERSIONES FINANCIERAS ATLÁNTIDA ECUADOR IFAEC S.A.		PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Atlántida Casa De Valores Accitlan S.A.		Ecuador	629.999	8,68%
Capitalprime S.A.		Ecuador	1.772.100	24,42%
Atlántida Insurance Insuratlantida S.A.		Ecuador	69.300	0,96%
Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.		Ecuador	1.999.999	27,56%
Crediprime S.A.		Ecuador	2.664.999	36,73%
Atlántida Inteligencia de Mercados Intelatlan S.A.		Ecuador	119.949	1,65%
Total			7.256.346	100,00%
GRUPO SUR ATLÁNTIDA S.L.U.		PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Atlántida Casa de Valores Accitlan S.A.		Ecuador	1	0,01%
Atlántida Inteligencia De Mercados Intelatlan S.A.		Ecuador	1	0,01%
Capitalprime S.A.		Ecuador	17.900	96,22%
Atlántida Insurance Insuratlantida S.A.		Ecuador	700	3,76%
Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.		Ecuador	1	0,01%
Crediprime S.A.		Ecuador	1	0,01%

Fuente: SCVS

La Fiduciaria está gobernada por la Junta General de Accionistas, órgano supremo de la compañía, y administrada por su presidente ejecutivo y gerente general, quienes ejercen la representación legal. Adicionalmente, cuenta con un Comité de Inversiones conformado por cinco miembros designados por la Junta General, de los cuales al menos tres deben ser funcionarios a tiempo completo de la sociedad. Esta estructura de gobierno permite una adecuada separación de funciones y fortalece los procesos de supervisión interna, especialmente en la administración de fondos, negocios fiduciarios y procesos de titularización.



Fuente: Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

En cuanto a capacidad operativa, Fiduciaria Atlántida Fidutlán cuenta con personal especializado para la administración de negocios fiduciarios y fondos de inversión, además de perfiles directivos con experiencia relevante en mercado fiduciario, banca, inversiones, asesoría legal, contabilidad, operaciones y cumplimiento normativo. Su equipo ejecutivo está conformado, entre otros, por la Gerencia General, Dirección Corporativa, Dirección de Negocios Fiduciarios y Oficialía de Cumplimiento, lo que permite cubrir las principales áreas críticas de la administración fiduciaria.

PERSONAL EJECUTIVO	CARGO
J. F. Andrade Dueñas	Gerencia General
P. Rocha R.	Directora de Negocios Fiduciarios
A. Pérez Salvador	Director Corporativo
G.M. Proaño Jaramillo	Oficial de Cumplimiento

Fuente: Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La Fiduciaria dispone de manuales, sistemas tecnológicos y procesos orientados a la administración, control y resguardo de la información de los negocios fiduciarios bajo su gestión. Para la administración de negocios fiduciarios y fondos de inversión utiliza sistemas especializados, complementados con políticas de respaldo, custodia de información y controles de integridad de datos. Estos elementos son relevantes para la titularización, considerando que el agente de manejo debe llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar información financiera, rendir cuentas, ejecutar instrucciones fiduciarias y mantener separados los bienes del patrimonio autónomo respecto de los activos propios de la Fiduciaria y de otros negocios administrados.

De acuerdo con la información más reciente disponible, Fiduciaria Atlántida Fidutlán administra un patrimonio de terceros superior a USD 1.104 millones, distribuido principalmente en negocios fiduciarios, fondos de inversión y negocios masivos. Asimismo, mantiene 293 negocios administrados, dentro de los cuales se incluyen fideicomisos de administración, fideicomisos de garantía, fideicomisos inmobiliarios, fideicomisos de inversión, encargos fiduciarios y procesos de titularización. Esta escala de operación, junto con su experiencia en titularizaciones y fideicomisos inmobiliarios, evidencia una capacidad técnica y administrativa adecuada para actuar como agente de manejo del Fideicomiso Titularización Live Colón.

Entre los principales proyectos en los que la Fiduciaria ha participado constan estructuras fiduciarias vinculadas a financiamiento, titularización de cartera, fideicomisos inmobiliarios y administración de fondos de inversión. Su cartera de clientes incluye compañías locales e internacionales de distintos sectores, así como organismos multilaterales y entidades financieras, lo que refleja un posicionamiento creciente dentro del mercado fiduciario ecuatoriano.

Los principales recursos de software que maneja la Fiduciaria son: Microsoft Windows Server 2012 R2 Foundation, Window 7, Google Suite – OneDrive y Gestor Fiducia – Fondos

La Fiduciaria cuenta con una red de aliados estratégicos que le permiten el desarrollo óptimo de sus líneas de servicios. Los aliados estratégicos de la Fiduciaria son:

- **Gestor Inc.:** cuentan con la integración de su sistema tecnológico en línea con un modelo de vanguardia en el mercado para el manejo de negocios fiduciarios y fondos de inversión.
- **Profilegal Abogados Cía. Ltda.:** estudio Jurídico de amplia trayectoria en el mercado fiduciario el cual brinda asesoría legal a la Fiduciaria.

Los principales proyectos en los que la Fiduciaria ha participado han sido:

- Agente Colateral Local para el Proyecto de Posorja, el cual es un proceso de evaluación realizado por el BID, donde la Fiduciaria participó como el representante local de los Banco Proparco, BID, BID Inversiones y otros menores por un crédito de USD 290 millones.
- Titularización de Cartera Factorplus por USD 18 millones, emitido en tramos de USD 3 millones.
- Titularización de Cartera Originarsa por USD 20 millones, emitido en tramos de USD 4 millones.
- Titularización de Cartera Novacredit por USD 5 millones.
- Fideicomiso Inmobiliario Riva de Mare con ventas de USD 17 millones.
- Fideicomiso Jardines de El Carmen con ventas por USD 15 millones.
- Fideicomiso Retamo Parc con ventas por USD 12 millones.

La Fiduciaria maneja 293 Negocios Fiduciarios Administrados y Encargos Fiduciarios, distribuidos en Guayaquil y Quito, lo que suma un patrimonio total administrado superior a USD 1.104 millones. Asimismo, se encuentra a cargo de la administración los siguientes fondos de inversión administrados: el Fondo FIT, el Fondo Élite, el Fondo Ágil y el Fondo Confía, con un total de USD 53,4 millones de patrimonio administrado en estos fondos.

Los clientes principales de la Administradora son:

- Edesa S.A.
- UMCO S.A.
- QUALA Ecuador S.A.
- RIPCONCIV Construcciones Civiles Cía. Ltda.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID) Invest
- KfW Group, DEG (Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft)
- Factorplus S.A.
- Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE)
- Cargill del Ecuador CARGILLECUADOR Cía. Ltda.

La Administradora mantiene una estructura administrativa y gerencial adecuada, respaldada por capacidad técnica, experiencia suficiente, herramientas tecnológicas apropiadas y un nivel creciente de patrimonio administrado, factores que fortalecen la gestión del patrimonio autónomo evaluado.

PRINCIPALES INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS

La Fiduciaria, como representante legal del Fideicomiso y agente de manejo del proceso de titularización, debe cumplir con las instrucciones fiduciarias estipuladas en la escritura de constitución, el Reglamento de Gestión, el Prospecto de Oferta Pública y demás documentos habilitantes. Entre sus principales obligaciones se encuentran:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos, así como aquellos que se incorporen en el futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO.
- Ejecutar el MECANISMO DE GARANTÍA, consistente en la fianza para asumir costos incrementales en remodelación y equipamiento, en los casos, términos y condiciones previstos en los documentos de la titularización.

- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo separados de los activos propios de la Fiduciaria y de los demás negocios fiduciarios administrados, de forma que no formen parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria.
- Actuar como representante legal, judicial y extrajudicial del FIDEICOMISO, en los términos establecidos en la escritura de constitución y en la normativa aplicable.
- Exigir a los Originadores, inversionistas y demás participantes de la estructura el cumplimiento de sus obligaciones, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso, el Reglamento de Gestión, el Prospecto de Oferta Pública, los valores y la legislación aplicable.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar la información financiera y ponerla a disposición de los Originadores, inversionistas, órganos del Fideicomiso, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, bolsas de valores, calificadoras de riesgos y demás destinatarios que correspondan.
- Rendir cuentas de su gestión en la periodicidad establecida en el Fideicomiso y en la normativa vigente, incluyendo información sobre el desarrollo del Proyecto Live Colón, los flujos, los pasivos del Fideicomiso y la situación del mecanismo de garantía.
- Administrar el Fondo Rotativo durante la Fase I y la Fase II, destinado a cubrir los costos y gastos de constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, según corresponda.
- Evaluar el cumplimiento del Punto de Equilibrio dentro del plazo de vigencia de la oferta pública, considerando sus componentes legal, económico y técnico.
- En caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio, restituir a los inversionistas los recursos que hubieren pagado por los valores adquiridos, conforme a lo previsto en los documentos de la titularización.
- Una vez iniciada la Fase III, administrar los flujos provenientes de los cánones de concesión pagados por los residentes, los cuales serán de propiedad exclusiva y automática del FIDEICOMISO.
- Aplicar los flujos del FIDEICOMISO conforme al orden de prelación establecido, incluyendo la cobertura de costos y gastos de operación, mantenimiento y administración del proyecto, la constitución de reservas y la distribución de resultados variables a favor de los inversionistas, cuando corresponda.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, observando las instrucciones fiduciarias y la normativa vigente.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidos en la normativa legal y reglamentaria aplicable a los procesos de titularización.

Por su parte, los Originadores tienen las siguientes obligaciones:

- Cumplir cabal y oportunamente con la provisión de recursos en los casos, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.
- Proveer a la Fiduciaria toda la documentación e información adicional que sea necesaria para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y el desarrollo de la titularización.
- Gestionar y obtener oportunamente las autorizaciones de las entidades gubernamentales o públicas correspondientes, conforme a la normativa aplicable, para que el FIDEICOMISO pueda desarrollar el Proyecto Live Colón.
- Gestionar y obtener la autorización e inscripción de la declaratoria de propiedad horizontal necesaria para la adjudicación de la Macro-Alícuota No. 1 a favor del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en los documentos de la titularización.
- Respetar el orden de prelación establecido en el FIDEICOMISO.
- No adoptar decisiones ni ejecutar acciones que puedan afectar el desarrollo de la titularización, al FIDEICOMISO o a los inversionistas.

- Tomar las acciones que sean necesarias o convenientes para precautelar los intereses de la titularización y de los inversionistas.
- Informar inmediatamente a la Fiduciaria cualquier asunto o situación que pueda influir en el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO o en el desarrollo de la titularización.
- Reponer el Fondo Rotativo durante la Fase I y la Fase II, en la forma, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.
- Asumir, durante las Fases I y II, los costos o gastos que no puedan ser cubiertos con los recursos disponibles del Fideicomiso, conforme a lo establecido en los documentos de la titularización.
- Cumplir con las obligaciones derivadas de la fianza mercantil otorgada a favor del Fideicomiso, destinada a cubrir posibles incrementos o desfases en el presupuesto referencial de remodelación y equipamiento, hasta el monto máximo definido como Techo de la Fianza.
- Abstenerse de establecer gravámenes, limitaciones o actos que puedan afectar los bienes, derechos o flujos que forman parte del patrimonio autónomo, salvo en los casos expresamente permitidos por los documentos de la titularización.
- Adoptar y poner en ejecución prácticas de buen gobierno corporativo aplicables al desarrollo del proyecto y al cumplimiento de sus obligaciones dentro de la estructura.

En conjunto, estas instrucciones fiduciarias establecen un marco operativo y legal orientado a preservar la separación patrimonial, asegurar la trazabilidad de los recursos, definir responsabilidades entre los participantes y ordenar la aplicación de los flujos generados por el Proyecto Live Colón.

ESTRUCTURA LEGAL

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

El proceso de titularización implementado a través del Fideicomiso Titularización Live Colón tiene por objeto desarrollar el Proyecto Live Colón, mediante la remodelación, equipamiento, puesta en marcha, operación y mantenimiento de las Torres La Pinta y La Niña, localizadas en la ciudad de Quito, que formarán parte del patrimonio autónomo una vez cumplidas las condiciones previstas en los documentos de la titularización. Para este efecto, el Fideicomiso emitirá Valores de Titularización de Participación —VTP— de renta variable, cuyos recursos serán destinados al desarrollo del proyecto, conforme a los términos establecidos en la escritura de constitución, el Reglamento de Gestión y el Prospecto de Oferta Pública.

El Proyecto Live Colón consiste en la adecuación y operación de un conjunto de suites de estadía permanente para personas adultas independientes, bajo un modelo que combina el uso residencial de largo plazo con servicios asociados al estándar hotelero de Hotel Colón Internacional C.A. La estructura busca aprovechar infraestructura inmobiliaria existente, actualmente representada por las Torres La Pinta y La Niña, para generar flujos futuros a favor del Fideicomiso a partir de los cánones de concesión que paguen los residentes durante la Fase III.

Los flujos que se generen por concepto de cánones de concesión serán de propiedad exclusiva y automática del Fideicomiso y deberán aplicarse conforme al orden de prelación previsto en los documentos de la titularización. En términos generales, dichos recursos se destinarán a cubrir los costos y gastos necesarios para la operación, mantenimiento y administración del Proyecto Live Colón, así como a la constitución de reservas y, de existir resultados disponibles, a la distribución de retornos variables a favor de los inversionistas, en proporción a su participación.

Dada la naturaleza de los VTP, los inversionistas adquieren una participación en el patrimonio autónomo y participan de los resultados que genere la titularización, sean utilidades o pérdidas. En consecuencia, los valores emitidos no constituyen obligaciones de deuda, no aseguran una tasa de interés fija ni reajutable, y no representan pasivos ni contingentes del Fideicomiso, de la Fiduciaria, de los Originadores ni del Operador. Por tanto, la capacidad de generación de flujos del proyecto y la adecuada administración del patrimonio autónomo constituyen los elementos centrales para evaluar el riesgo de la titularización.

En caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio en los términos y plazos previstos, la Fiduciaria deberá proceder conforme a lo establecido en los documentos de la titularización, incluyendo la restitución a los inversionistas de los recursos que hubieren pagado por los valores adquiridos. Por el contrario, una vez cumplido el Punto de

Equilibrio, el Fideicomiso podrá avanzar con las fases de remodelación, equipamiento y operación del Proyecto Live Colón, bajo la administración de la Fiduciaria y con la participación de los demás actores definidos en la estructura.

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL FLUJO TITULARIZADO

Los flujos titularizados corresponden a los recursos dinerarios que se proyecta generar a futuro a partir de los cánones de concesión que deberán pagar los residentes a favor del Fideicomiso Titularización Live Colón durante la Fase III, como contraprestación por el derecho personalísimo de uso o habitación de las suites que conforman el Proyecto Live Colón. Estos flujos se originarán una vez que el proyecto entre en operación, luego de cumplido el Punto de Equilibrio y ejecutadas las actividades de remodelación, equipamiento y puesta en marcha previstas en la estructura.

De acuerdo con el Prospecto de Oferta Pública, todos los recursos provenientes de los cánones de concesión serán de propiedad exclusiva y automática del Fideicomiso. En consecuencia, dichos recursos no formarán parte del patrimonio de los Originadores, del Operador ni de la Fiduciaria, sino que serán administrados dentro del patrimonio autónomo y aplicados conforme al orden de prelación establecido en los documentos de la titularización.

El flujo proyectado se sustenta en el concesionamiento de las suites ubicadas en las Torres La Pinta y La Niña, localizadas en la Avenida Amazonas, entre 18 de Septiembre y Avenida Patria, en la ciudad de Quito. Estas torres forman parte del activo inmobiliario aportado al Fideicomiso y serán destinadas al desarrollo de un modelo de residencia de estadía permanente para personas adultas independientes, bajo una propuesta que combina uso habitacional de largo plazo con servicios asociados al estándar hotelero de Hotel Colón Internacional C.A.

La generación de flujos dependerá principalmente del nivel de ocupación de las suites, las tarifas de concesión, la rotación de residentes, la oportunidad de entrada en operación del proyecto, la adecuada gestión comercial y la capacidad del Operador para mantener estándares de servicio consistentes con el mercado objetivo. Por tanto, si bien la estructura cuenta con estudios técnicos y financieros que sustentan la proyección de ingresos, la generación efectiva de flujos está sujeta al comportamiento real de la demanda y a las condiciones operativas y comerciales del proyecto.

Los recursos recibidos por el Fideicomiso deberán destinarse, en primer lugar, a cubrir los costos y gastos necesarios para la operación, mantenimiento y administración del Proyecto Live Colón, así como los pasivos propios del Fideicomiso y las reservas previstas en la estructura. Una vez atendidos dichos conceptos, los resultados disponibles podrán distribuirse a los inversionistas como retornos variables, en proporción a su participación en los VTP y conforme a lo establecido en el Fideicomiso, el Reglamento de Gestión y el Prospecto de Oferta Pública.

Dada la naturaleza de los Valores de Titularización de Participación, los flujos titularizados no respaldan una obligación de pago de capital e intereses, sino la expectativa de generación de resultados del patrimonio autónomo. En este sentido, los inversionistas participan de los resultados del Fideicomiso, sean utilidades o pérdidas, y los retornos dependerán del desempeño efectivo del Proyecto Live Colón y de la aplicación del orden de prelación previsto en la estructura.

PUNTO DE EQUILIBRIO

El Punto de Equilibrio constituye el conjunto de condiciones legales, económicas y técnicas que deben cumplirse dentro del plazo de vigencia de la oferta pública, incluyendo su prórroga de ser el caso, para que la Fiduciaria declare que la titularización puede avanzar a las siguientes fases previstas en la estructura del Fideicomiso. Su cumplimiento permite que el Fideicomiso continúe con el desarrollo del Proyecto Live Colón, incluyendo la remodelación, equipamiento, puesta en marcha y posterior operación de las Torres La Pinta y La Niña.

En caso de que la Fiduciaria declare que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, se procederá conforme a las instrucciones establecidas en la escritura del Fideicomiso, el Reglamento de Gestión y el Prospecto de Oferta Pública. Por el contrario, si la Fiduciaria determina que no se ha alcanzado dicho punto en los términos y plazos previstos, deberá proceder conforme a los documentos de la titularización, incluyendo la restitución a los inversionistas de los recursos que hubieren pagado por los valores adquiridos.

- **Punto de equilibrio legal:** se entenderá cumplido con la obtención de la autorización de oferta pública de la titularización por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como con la inscripción del Fideicomiso y de los Valores de Titularización de Participación en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador. A la fecha de elaboración de este informe,

este punto de equilibrio se alcanzó, con la aprobación del prospecto de oferta pública por parte de la SCVS y la inscripción de los VTP's en el Catastro público del Mercado de Valores.

- **Punto de equilibrio económico:** se entenderá cumplido cuando se logre la colocación de valores entre inversionistas por el monto mínimo de USD 1.066.000, conforme lo previsto en el informe de estructuración financiera y en los documentos de la titularización.
- **Punto de equilibrio técnico:** se entenderá cumplido con la obtención de la autorización de la declaratoria de propiedad horizontal emitida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad del cantón Quito, mediante la cual al Fideicomiso le corresponderá la Macro-Alícuota No. 1, que otorga el derecho de propiedad, titularidad y aprovechamiento sobre las Torres La Pinta y La Niña.

El establecimiento de estos tres componentes permite mitigar riesgos asociados al inicio del proyecto, en la medida en que condiciona el avance de la titularización a la existencia de autorización regulatoria, a la colocación mínima requerida para financiar las etapas iniciales y a la adecuada formalización jurídica del activo inmobiliario que servirá de base para la generación de flujos. En consecuencia, el Punto de Equilibrio constituye un elemento relevante de control dentro de la estructura, al delimitar el momento a partir del cual el Fideicomiso puede avanzar hacia la ejecución del Proyecto Live Colón bajo las condiciones previstas para los inversionistas

En caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio en los términos y condiciones antes señalados, la FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:

- El FIDEICOMISO restituirá a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos.

Asamblea y Comité de Vigilancia

El Fideicomiso contempla dentro de su estructura de gobierno la existencia de una Asamblea de Inversionistas y un Comité de Vigilancia. La Asamblea corresponde a la reunión de los inversionistas, aun cuando exista un solo inversionista, y tendrá las atribuciones previstas en la escritura del Fideicomiso. Por su parte, el Comité de Vigilancia será designado por la Asamblea y tendrá a su cargo las funciones de control y seguimiento establecidas en los documentos fiduciarios. No obstante, considerando que a la fecha de análisis no se evidencia la colocación de los valores, dichos órganos se encuentran previstos contractualmente, pero su conformación efectiva dependerá de la existencia de inversionistas y del cumplimiento de las condiciones establecidas en la estructura de la titularización.

INSTRUMENTO

El Fideicomiso Titularización Live Colón corresponde a una titularización de valores de participación, mediante la emisión de VTP-LC de renta variable aprobada por parte de la Junta General de Socios de Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. el 04 de junio de 2025 y del Directorio de Hotel Colón Internacional C.A. el 29 de agosto de 2024. La oferta pública de los valores fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00084315 de 16 de diciembre de 2025, y los valores fueron inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No. 2025.G.04.004475.

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN						
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	RENDIMIENTO	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE RENDIMIENTO
	A	6.200.000	N/A	Variable	N/A	Anual
Tipo de titularización	Titularización de valores de participación					
Número de VTPs	6.200					
Valor nominal	USD 1.000					
Denominación de los valores	VTP - LC					
Destino de los recursos	Remodelación, equipamiento y adecuación de las Torres La Pinta y La Niña para el desarrollo del Proyecto Live Colón, consistente en suites de estadia permanente para personas adultas independientes.					
Originador	Hotel Colón Internacional C.A. y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda.					
Operador del proyecto	Hotel Colón Internacional					
Activo titularizado	Torre La Pinta y La Niña					

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN

Estructurador financiero	MerchantValores Casa de Valores S.A.
Agente colocador	MerchantValores Casa de Valores S.A.
Agente de manejo	Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Mecanismos de garantía	Fianza otorgada por los Originadores a favor del Fideicomiso, destinada a cubrir posibles incrementos o desfases en los costos relacionados con el presupuesto referencial de remodelación y equipamiento, hasta por el monto máximo definido como Techo de la Fianza.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO TITULARIZADO

El activo titularizado corresponde a la Macro-Alícuota No. 1, que otorga al Fideicomiso el derecho de propiedad, titularidad y aprovechamiento sobre las Torres La Pinta y La Niña, ubicadas en la Avenida Amazonas, entre las avenidas Patria y 18 de Septiembre, en la ciudad de Quito. Dichas torres forman parte del conjunto de edificios construido sobre la manzana delimitada por las calles Amazonas, Patria, Juan León Mera y 18 de Septiembre, respecto del cual se transfirió y aportó al Fideicomiso el 15,38% de derechos y acciones sobre el inmueble.

Las áreas que conforman el activo titularizado comprenden principalmente la planta baja de la Torre La Pinta, donde se ubican el área de ingreso, restaurante con cocina, lobby de la torre, hall de ascensores, baterías sanitarias, sala de espera, área de bar y salones de reuniones; así como las suites ubicadas desde la segunda planta alta de las Torres La Pinta y La Niña hacia arriba. Estas áreas serán destinadas al desarrollo del Proyecto Live Colón, mediante su remodelación, equipamiento y posterior operación bajo un modelo de suites de estadía permanente para personas adultas independientes.

Según el informe de avalúo citado en el prospecto de oferta pública, con fecha 20 de mayo de 2025, el valor de la Macro-Alícuota aportada, y por ende de los bienes inmuebles asignados a la misma, asciende a USD 4.688.339,40. Adicionalmente, los Originadores aportaron al Fideicomiso valores en especies relacionados con estudios, diseños, gastos de estructuración, gastos legales, tasas e impuestos, por un monto total de USD 498.192, los cuales forman parte de los activos vinculados al desarrollo de la titularización.

Estos activos constituyen la base inmobiliaria sobre la cual se proyecta la generación futura de flujos del Fideicomiso. Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y ejecutadas las fases de remodelación y equipamiento, las suites serán entregadas en concesión a residentes, quienes pagarán cánones de concesión a favor del Fideicomiso. Dichos recursos serán de propiedad exclusiva y automática del patrimonio autónomo y se aplicarán conforme al orden de prelación establecido en los documentos de la titularización.

La estructura permite transformar un activo inmobiliario existente en una fuente potencial de generación de flujos, aprovechando la ubicación estratégica del inmueble, la trayectoria operativa vinculada al grupo Hotel Colón y la administración independiente del patrimonio autónomo. No obstante, la generación efectiva de ingresos dependerá del cumplimiento de las condiciones técnicas, legales y económicas previstas, así como del nivel de ocupación, tarifas, rotación de residentes y desempeño operativo del Proyecto Live Colón.

La descripción del activo titularizado evidencia que la estructura se sustenta en un activo inmobiliario identificable, valorado y vinculado directamente a la generación futura de flujos del Proyecto Live Colón. La aportación de los derechos y acciones sobre las Torres La Pinta y La Niña, junto con los estudios, diseños, gastos de estructuración, gastos legales, tasas e impuestos ya cubiertos por los Originadores, fortalece la base patrimonial del Fideicomiso y permite avanzar hacia la remodelación, equipamiento y posterior operación del proyecto. En este sentido, el activo titularizado constituye un elemento central de respaldo estructural, en la medida en que su ubicación, valor de avalúo y potencial de explotación bajo el modelo de concesión de suites para estadía permanente sustentan la capacidad esperada del patrimonio autónomo para generar flujos a favor de los inversionistas.

MECANISMOS DE GARANTÍA

La presente titularización contempla como mecanismo de garantía una fianza para asumir costos incrementales en remodelación y equipamiento, otorgada por los Originadores a favor del Fideicomiso, en los términos previstos en los documentos de la titularización:

FIANZA PARA ASUMIR COSTOS INCREMENTALES EN REMODELACIÓN Y EQUIPAMIENTO:

Consiste en una fianza mercantil otorgada por los Originadores a favor del Fideicomiso, mediante la cual estos asumen la obligación de cubrir, por su cuenta y riesgo, los posibles incrementos y/o desfases que pudieran presentarse en los costos relacionados con el Presupuesto Referencial de Remodelación del Proyecto Live Colón.

Dicha fianza se encuentra limitada a un monto máximo, total y agregado de USD 50.673, definido como “Techo de la Fianza”, y cubre en 8,60 veces el índice de desviación aplicado al promedio ponderado de los flujos anuales proyectados para los períodos de operación del proyecto.

SENSIBILIZACIÓN DE FLUJOS

Para evaluar la resiliencia de la estructura, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. sensibilizó el escenario pesimista preparado por el estructurador, incorporando supuestos adicionales de estrés sobre las principales variables operativas del Proyecto Live Colón. En particular, se redujo la ocupación máxima proyectada a 75%, se incrementó la rotación anual de residentes a 8 inquilinos y se aplicó una disminución en las tarifas/cánones de concesión frente al escenario pesimista original. Adicionalmente, se consideró una tasa de descuento de 15,36%, construida a partir de una tasa libre de riesgo de 5,00%, una prima de mercado ponderada por beta y un riesgo país de 411 puntos básicos al cierre de abril de 2026.

FLUJOS ESTRESADOS (USD)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Flujo ingresos	-97.464	245.929	420.504	420.456	439.284	458.676	478.651	499.224
Titularización	6.200.000							
Depreciaciones y amortizaciones	155.350	207.133	207.133	207.133	207.133	207.133	207.133	207.133
Gastos fideicomiso	-67.070	-74.427	-74.427	-74.427	-41.427	-41.427	-41.427	-41.427
Flujo disponible	6.190.816	378.636	553.211	553.163	604.991	624.383	644.357	664.931
Gastos de estructuración	-498.192	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones de capital	-1.013.468	0	0	0	0	0	0	0
Reinversión en activos	0	-28.509	-28.509	-28.509	-29.364	-30.245	-31.153	-32.087
Pago de participaciones VTPs	0	0	-217.420	-391.995	-391.947	-409.920	-428.431	-447.498
Flujo neto	4.679.155	350.127	307.282	132.658	183.679	184.218	184.774	185.346
Flujo acumulado	4.679.155	5.029.282	5.336.564	5.469.222	5.652.901	5.837.120	6.021.893	6.207.239

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

FLUJOS ESTRESADOS (USD)	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
Flujo ingresos	520.415	542.241	564.723	587.878	611.729	636.294	661.597
Titularización							
Depreciaciones y amortizaciones	207.133	207.133	207.133	207.133	207.133	207.133	207.133
Gastos fideicomiso	-41.427	-41.427	-41.427	-41.427	-41.427	-41.427	-41.427
Flujo disponible	686.122	707.948	730.429	753.585	777.435	802.001	827.304
Gastos de estructuración	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones de capital	0	0	0	0	0	0	0
Reinversión en activos	-33.050	-34.041	-35.063	-36.114	-37.198	-38.314	-39.463
Pago de participaciones VTPs	-467.137	-487.365	-508.200	-529.660	-551.764	-574.531	-597.981
Flujo neto	185.935	186.542	187.167	187.810	188.474	189.157	189.860
Flujo acumulado	6.393.174	6.579.715	6.766.882	6.954.692	7.143.166	7.332.323	7.522.183

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Bajo estos supuestos, el escenario estresado mantiene una generación positiva de flujos y una TIR estimada para el inversionista de 5,59%, superior a la tasa pasiva referencial para inversiones de largo plazo publicada por el Banco Central del Ecuador a abril de 2026, equivalente a 5,40% *“Tasas de Interés Pasiva Referencial (TPR): Corresponde al promedio ponderado por monto, de las tasas de interés pasivas efectivas remitidas por las entidades del sistema financiero nacional al Banco Central del Ecuador, para todos los rangos de plazos”*. Si bien el valor presente de los flujos se reduce de manera relevante al aplicar una tasa de descuento más conservadora, el resultado de la sensibilidad se considera razonable, en la medida en que el proyecto conserva capacidad de generación de retornos variables aún bajo un escenario de menor ocupación, mayor rotación, menores tarifas y mayor costo de oportunidad ajustado por riesgo.

Índice de desviación

De acuerdo con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, se establece que, para valores derivados de una titularización de flujos, se determine la desviación que podrían afectar a los flujos titularizados junto con un análisis de sensibilidad.

Para establecer el Índice de Desviación se aplicó la siguiente fórmula:

$$(\text{DevStd Flujos}) / (\text{Promedio } (\Sigma \text{ Flujos}))$$

Como resultado de la revisión de las estimaciones realizadas por el estructurador, se verificó que el índice de desviación fue del 2,57%, calculado sobre el promedio ponderado de los Flujos proyectados a 15 años, lo que refleja la sostenibilidad del proyecto.

AÑO	ESCENARIOS						PONDERADO	DESVIACIÓN ESTANDAR
	PESIMISTA	BAJO	PROBABLE	ALTO	OPTIMISTA	ALEATORIO		
Año 1	4.685.950	4.744.992	4.784.508	4.794.772	4.841.911	4.752.875	4.768.792	52.803
Año 2	405.463	551.200	685.253	761.090	821.461	655.858	665.549	150.008
Año 3	325.548	274.278	232.839	227.828	193.528	258.447	246.961	45.426
Año 4	132.669	132.753	132.713	132.708	132.707	132.703	132.710	27
Año 5	185.887	188.724	191.738	194.170	196.367	191.387	191.525	3.742
Año 6	186.493	189.415	192.519	195.024	197.286	192.158	192.299	3.854
Año 7	187.116	190.126	193.323	195.904	198.234	192.951	193.097	3.970
Año 8	187.759	190.858	194.152	196.810	199.210	193.769	193.919	4.089
Año 9	188.420	191.613	195.005	197.743	200.215	194.610	194.765	4.211
Año 10	189.102	192.390	195.884	198.704	201.250	195.478	195.637	4.338
Año 11	189.804	193.191	196.789	199.694	202.316	196.371	196.535	4.468
Año 12	190.527	194.015	197.722	200.714	203.415	197.291	197.460	4.602
Año 13	191.271	194.864	198.682	201.764	204.546	198.238	198.412	4.740
Año 14	192.038	195.739	199.671	202.845	205.711	199.214	199.393	4.882
Año 15	192.828	196.640	200.690	203.960	206.911	200.219	200.404	5.029
	7.630.875	7.820.798	7.991.488	8.103.730	8.205.066	7.951.569	7.967.456	204.425
Probabilidad	3,00%	6,25%	41,50%	6,25%	3,00%	40,00%	100,00%	

Fuente: MERCHANT VALORES CASA DE VALORES S.A.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA

El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

La calificación de un instrumento no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la capacidad de generación de flujos del patrimonio autónomo para cumplir oportunamente con un retorno sobre la inversión realizada y demás compromisos adquiridos de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos para el Fideicomiso Titularización Live Colón ha sido realizado con base en la información entregada por el Originador, estructurador financiero y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



MSc. Hernán Enrique López Aguirre
Presidente Ejecutivo

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

VALORES PROVENIENTES DE PROCESOS DE TITULARIZACIÓN: FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. con base en la información proporcionada por las partes intervinientes en el proceso, aplicó su metodología de calificación diseñada para estructuras de titularización de flujos. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero que evalúan los elementos estructurales, jurídicos, operativos y financieros del proceso, considerando tanto la solidez de los activos subyacentes como la capacidad del patrimonio autónomo para generar y distribuir los flujos variables proyectados conforme a la estructura de participación. La calificación otorgada corresponde a una opinión profesional sobre la capacidad del patrimonio autónomo para honrar los pagos según la estructura definida, y no constituye una estimación exacta de probabilidad estadística de incumplimiento. Se entiende por incumplimiento la incapacidad o falta de voluntad del patrimonio autónomo —o, según corresponda, del originador cuando existan garantías u obligaciones adicionales— para cumplir con sus compromisos contractuales, situación que podría derivar en modificaciones del cronograma de pagos, medidas de recuperación o ajustes estructurales para enfrentar escenarios de estrés en los flujos titularizados. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN ORIGINADOR Y ADMINISTRADORA	Información cualitativa. Información levantada “in situ” durante el proceso de diligencia debida. Información proveniente de la estructuración financiera. Información proveniente de la estructuración legal. Calidad del activo subyacente.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Titularización.
OTROS	Otros documentos que se consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
IMPACTO DEL ENTORNO	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
GENERACIÓN DE FLUJOS	Numeral 3, Artículo 77, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IDONEIDAD DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
LEGALIDAD Y FORMA DE TRANSFERENCIA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
ADMINISTRADORA	Numeral 3, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
PROYECTOS INMOBILIARIOS	Numeral 3, Artículo 77, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.