

CALIFICACIÓN:

Titularización de flujos	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Revisión
Metodología de Calificación de Valores	Provenientes de Procesos de Titularización
Estructura	Independiente
Fecha última calificación	diciembre 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. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA	jun-2024	GlobalRatings
AAA	dic-2024	GlobalRatings
AAA	jun-2025	GlobalRatings
AAA	dic-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 Costa Gardens en comité No.219-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 9 de junio de 2026; con base en la estructuración financiera y legal de la titularización, detalle de los derechos de cobro aportados al fideicomiso, información importante del originador y del agente de manejo y otra información relevante con fecha abril de 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 29 de agosto de 2024 mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959 un monto de hasta USD 5.500.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario–hipotecario se mantuvo como un pilar relevante de la economía ecuatoriana en 2025, con una participación cercana al 6,3% del PIB y un aporte positivo —aunque moderado— al crecimiento, en un contexto todavía condicionado por inseguridad, incertidumbre política y mayores costos de financiamiento. En 2025, el sector creció un 0,27%, mientras el mercado mostró señales de recuperación principalmente por el dinamismo de los arriendos y la estabilización/recuperación de precios en plazas como Quito y Guayaquil. En el frente financiero, el crédito a actividades inmobiliarias creció con fuerza en 2025 (+25,39% anual), pero el crédito para vivienda continuó contrayéndose (-4,14%), influido por la menor colocación del BIESS —actor clave del segmento—, pese a iniciativas como convenios con el sector constructor y programas con tasas preferenciales para reimpulsar la demanda; así, el desempeño del sector hacia adelante dependerá de mayor estabilidad macro y política, impulso a la inversión privada y condiciones crediticias que permitan sostener la recuperación.
- La calificación asignada considera la experiencia y capacidad operativa de los participantes de la estructura. AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de agente de manejo, mantiene una trayectoria relevante en la administración de negocios fiduciarios y procesos de titularización, cuenta con autorización vigente para actuar en el mercado de valores y dispone de una estructura operativa, tecnológica, legal, contable y de cumplimiento acorde con la naturaleza del proceso. Por su parte, el Originador, Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, se encuentra vinculado al desarrollo del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, cuya ejecución se apoya en la experiencia de Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A. en la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. La trayectoria del operador, el avance comercial del proyecto y la formalización de las promesas de compraventa constituyen factores que fortalecen la generación de los derechos de cobro aportados al patrimonio autónomo.
- La estructura de la titularización se fundamenta en derechos existentes generadores de flujos futuros derivados de promesas de compraventa de unidades inmobiliarias del Proyecto La Costa Gardens. Dichos derechos fueron aportados al Fideicomiso de Titularización y constituyen la fuente primaria para el pago de los pasivos con inversionistas. La estructura contempla una separación patrimonial entre el Originador, la Fiduciaria y el Fideicomiso de Titularización, lo que permite aislar los activos y flujos titularizados de los patrimonios de los participantes. Asimismo, el proceso alcanzó el punto de equilibrio dentro del plazo previsto, se colocó la totalidad del monto autorizado y los recursos fueron aplicados conforme el destino establecido, principalmente al prepago de obligaciones financieras y a la aceleración de la ejecución del proyecto inmobiliario.
- La titularización cuenta con mecanismos de garantía conformados por una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble donde se desarrolla el Proyecto La Costa Gardens, así como por un fondo de garantía constituido con recursos líquidos. La hipoteca proporciona una cobertura adicional frente al índice de desviación definido para la estructura, mientras que el fondo de garantía, fijado en USD 137.500, permite cubrir eventuales insuficiencias temporales de flujo hasta el monto disponible. Estos mecanismos, junto con la existencia de derechos de cobro documentados, el orden de prelación contractual y la administración fiduciaria de los recursos, fortalecen la protección de los inversionistas frente a eventuales desviaciones en la generación de flujos.
- La capacidad de pago de la estructura se sustenta en el alto avance comercial del Proyecto La Costa Gardens y en la generación de flujos provenientes de los saldos pendientes de cobro asociados a las promesas de compraventa. A enero de 2026, el proyecto registró 115 unidades vendidas de un total de 119, equivalente al 96,64%, con un avance consolidado de cobranza de 63,45%. Adicionalmente, la rendición semestral con corte a diciembre de 2025 evidencia que el Fideicomiso mantenía recursos líquidos e inversiones suficientes para atender sus obligaciones de corto plazo, incluyendo provisiones para el pago del cupón con vencimiento

en febrero de 2026. La recompra de títulos por USD 700.000 redujo el saldo de capital en circulación a USD 4.800.000, disminuyendo la carga financiera futura y ajustando los pagos trimestrales de intereses a USD 102.000.

- Los valores emitidos corresponden a valores de titularización de contenido crediticio, desmaterializados, con plazo de 1.080 días, tasa fija anual de 8,50%, pago trimestral de intereses y amortización de capital al vencimiento. A la fecha de revisión, la estructura mantiene el cumplimiento de las condiciones esenciales previstas en la documentación legal, incluyendo la colocación total de los valores autorizados, el cumplimiento del punto de equilibrio, la vigencia de los mecanismos de garantía, la provisión del fondo de garantía y el pago de los cupones correspondientes. La calificación otorgada se sustenta en la calidad de los activos titularizados, la separación patrimonial del Fideicomiso, la adecuada administración fiduciaria, la cobertura de los mecanismos de garantía y el cumplimiento operativo observado.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El 4 de noviembre de 2020, ante la Abogada María del Carmen Carvajal Ayala, Notaria Titular Cuarta del cantón Daule, los señores Erwin Antonio Velasco Izquierdo y Sonnia Alexandra Luque Colmont, junto con la compañía Inmobiliaria Costanera Inmoco S.A., en calidad de constituyentes, y Arafisa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de fiduciaria, constituyeron el fideicomiso mercantil de modalidad inmobiliaria denominado Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, cuyo objeto es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens.

La Junta del Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, en calidad de Originador, resolvió el 12 de junio de 2024 aprobar la constitución del Fideicomiso Titularización Costa Gardens por un monto de hasta USD 5.500.000. El Fideicomiso de Titularización constituye un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente del Originador, de la Fiduciaria, del Beneficiario, de terceros en general y de los demás negocios fiduciarios administrados por la Fiduciaria. Dicho patrimonio se integra con los bienes y derechos aportados por el Originador, así como con los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

El proceso de titularización fue estructurado sobre derechos existentes generadores de flujos futuros provenientes de promesas de compraventa de unidades inmobiliarias del Proyecto La Costa Gardens. La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959 de 29 de agosto de 2024, por un monto de hasta USD 5.500.000, con valores de contenido crediticio, desmaterializados, plazo de 1.080 días, tasa fija anual de 8,50%, pago trimestral de intereses y pago de capital al vencimiento.

De acuerdo con la información disponible, el punto de equilibrio de la titularización fue cumplido dentro del plazo previsto contractualmente, lo que permitió el inicio de la Fase II y la aplicación de los recursos conforme el destino establecido en la estructura. La colocación de los valores alcanzó el monto total autorizado de USD 5.500.000, recursos que fueron destinados principalmente al prepago de la obligación crediticia mantenida por el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens con Banco ProCredit S.A. y a financiar la aceleración y conclusión del proyecto inmobiliario.

A enero de 2026, el Proyecto La Costa Gardens registró 115 unidades vendidas de un total de 119 unidades inmobiliarias, equivalentes al 96,64% del proyecto. La primera etapa alcanzó un avance comercial de 100%, la segunda etapa de 97,35% y la tercera etapa de 91,40%. En términos de cobranza, el precio total de las unidades vendidas ascendió a USD 14,19 millones, de los cuales se habían ejecutado o cobrado USD 9,01 millones, manteniéndose un saldo por ejecutar de USD 5,19 millones, equivalente a un avance consolidado de cobranza de 63,45%.

El desempeño comercial alcanzado evidencia un nivel elevado de aceptación del proyecto dentro de su mercado objetivo y respalda la generación de los derechos de cobro aportados al Fideicomiso de Titularización. A su vez, la colocación total de los valores, el cumplimiento del punto de equilibrio y el avance en la comercialización de las unidades constituyen elementos relevantes para el seguimiento del desempeño histórico de la estructura.

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 puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el deterioro en la capacidad de pago de los promitentes compradores o de las entidades que intervienen en el financiamiento hipotecario podría afectar la generación oportuna de los flujos esperados. Medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva, lo que resulta favorable para el sector inmobiliario y para la capacidad de pago de los deudores.
- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo, por su propia naturaleza, constituye uno de los principales elementos que influye en el devenir económico del país. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles. Un entorno macroeconómico estable favorece la demanda de vivienda, el acceso al crédito hipotecario y la capacidad de pago de los compradores.
- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y el costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas de Estado que fomenten la estabilidad política y generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.
- Los desequilibrios fiscales en Ecuador, producidos por egresos sin el financiamiento requerido, obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. El riesgo país hace más oneroso el financiamiento externo, mientras que el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. Este riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales orientadas a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.
- La promulgación de nuevas medidas impositivas, incrementos de aranceles, restricciones de importaciones u otras políticas gubernamentales puede generar incertidumbre para el crecimiento del sector inmobiliario. Este tipo de medidas podría afectar los costos de construcción, la capacidad de inversión de los compradores, la dinámica de preventas y la demanda de vivienda, incidiendo indirectamente sobre los flujos derivados de las promesas de compraventa.
- Los precios de las propiedades pueden fluctuar, y una disminución en el valor de los inmuebles podría afectar la valoración de los activos que sirven de respaldo a la estructura. No obstante, la titularización cuenta con una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble donde se desarrolla el Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, cuyo avalúo comercial constituye un mecanismo de cobertura frente al índice de desviación definido para la estructura.
- Los créditos hipotecarios pueden verse afectados por cambios en las tasas de interés, en las políticas de originación de las instituciones financieras, en la capacidad de endeudamiento de los compradores o en los plazos de aprobación y desembolso. Considerando que parte de los pagos finales de las unidades puede depender de financiamiento hipotecario otorgado por instituciones financieras o por el BIESS, eventuales retrasos o restricciones en dicho financiamiento podrían diferir la recaudación de los derechos de cobro.
- La crisis de seguridad tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía, por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los cuales pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas gubernamentales tendientes a fortalecer la seguridad interna son factores que mitigan parcialmente el riesgo producido por esta situación.

- La continuidad de la operación del Originador y del agente de manejo puede verse en riesgo por efecto de la pérdida de información. Tanto el Originador como el agente de manejo mitigan este riesgo mediante la utilización de sistemas informáticos y procedimientos operativos para el registro, administración y respaldo de información. La existencia de políticas y procedimientos para la administración de respaldos de bases de datos permite proteger la información y aplicaciones de software frente a fallas operativas, facilitando su recuperación en el menor tiempo posible y sin pérdida significativa de información.
- La falta de generación de flujos por parte del Originador y una posible disminución o diferimiento de los derechos de cobro constituyen riesgos relevantes para la estructura. Los flujos de la titularización dependen de la recuperación efectiva de los saldos pendientes de pago derivados de las promesas de compraventa del Proyecto La Costa Gardens. Para mitigar este riesgo, el instrumento contempla mecanismos de garantía conformados por una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble del proyecto, así como por un fondo de garantía constituido con recursos líquidos.
- El riesgo de cobranza se encuentra asociado a eventuales retrasos, incumplimientos o desistimientos por parte de los promitentes compradores. A enero de 2026, el Proyecto La Costa Gardens registró un avance comercial de 115 unidades vendidas sobre un total de 119 unidades inmobiliarias, equivalente al 96,64%; sin embargo, el avance consolidado de cobranza alcanzó 63,45%, manteniéndose saldos por ejecutar. Por tanto, resulta relevante el seguimiento permanente de la recuperación de cartera, la formalización de escrituras y el cumplimiento de los cronogramas de pago.
- El riesgo de ejecución del proyecto se relaciona con posibles retrasos en la conclusión de obras, entrega de unidades, obtención de permisos, trámites municipales, habilitación de inmuebles y suscripción de escrituras públicas de compraventa. Cualquier demora en estos procesos podría afectar el calendario de recaudación de los derechos de cobro. Este riesgo se mitiga parcialmente por el avance comercial alcanzado, la trayectoria del promotor inmobiliario y el destino de los recursos de la titularización, orientado a acelerar la ejecución y conclusión del Proyecto La Costa Gardens.
- El riesgo de liquidez puede materializarse si los flujos provenientes de los derechos de cobro no se recaudan en los plazos previstos para atender oportunamente los pasivos con inversionistas. Este riesgo se mitiga mediante la existencia del fondo de garantía, fijado en USD 137.500, que permite cubrir eventuales insuficiencias temporales de recursos hasta el monto disponible, y mediante la aplicación del orden de prelación establecido en la documentación legal de la titularización.
- El riesgo de ejecución de garantías se relaciona con los plazos, costos y trámites legales que podrían requerirse para la realización de los mecanismos de garantía, particularmente de la hipoteca. Si bien la estructura cuenta con una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble donde se desarrolla el proyecto, su ejecución podría no ser inmediata y dependería de las condiciones legales y de mercado existentes al momento de requerirse. Por su parte, el fondo de garantía constituye un mecanismo de liquidez inmediata, aunque limitado frente al monto total de la emisión.
- El riesgo legal y contractual está asociado al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, Reglamento de Gestión, Prospecto de Oferta Pública, valores emitidos y demás documentos de la titularización. Eventuales controversias, incumplimientos contractuales o cambios normativos podrían afectar la operación de la estructura. Este riesgo se mitiga por la separación patrimonial del Fideicomiso, la documentación legal de los derechos de cobro, la existencia de mecanismos de garantía y la administración fiduciaria del patrimonio autónomo.
- En caso de que los flujos generados por los derechos de cobro resultaren insuficientes y, luego de ejecutados los mecanismos de garantía, persistieren saldos pendientes de pago con inversionistas, estos deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan conforme lo previsto en la documentación legal de la titularización. No obstante, el avance comercial del proyecto, el cumplimiento del punto de equilibrio, la colocación total de la emisión, la existencia de derechos de cobro documentados y la vigencia de los mecanismos de garantía constituyen factores mitigantes relevantes para la estructura

INSTRUMENTO

La Junta del Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, en reunión celebrada el 12 de junio de 2024, resolvió aprobar el Fideicomiso de Titularización Costa Gardens por un monto de hasta USD 5.500.000, y aprobado por

la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959 de 29 de agosto de 2024.

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS						
Características	SERIE N/A	MONTO (USD) 5.500.000	PLAZO (DÍAS) 1.080	TASA FIJA ANUAL 8,50%	PAGO DE CAPITAL Al vencimiento	PAGO DE INTERESES Trimestral
Saldo en circulación (abril 2026)	USD 4.800.000					
Valor nominal	USD 1,00					
Denominación de los valores	VTC Valores de Titularización de Contenido Crediticio VTC-COSTA GARDENS-LCG					
Activo titularizado	Derechos de cobro					
Derecho de cobro	Son los derechos que le asisten al Originador de cobrar y recibir pagos en dinero, en los términos constantes en las promesas de compraventa y que da lugar a la generación de los flujos, es decir los recursos que provienen del recaudo en las promesas de compraventa.					
Destino de los recursos	- Reestructurar pasivos mediante el prepago de la obligación crediticia contraída por el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens con el Banco ProCredit S.A. que, a la presente fecha, asciende a la suma de capital de USD 2.700.000; - Entregar la diferencia al Originador, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, y dejarlo a punto para que se suscriban escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del Fideicomiso de Titularización; y, - Destinar los flujos provenientes del recaudo del derecho de cobro al pago de los pasivos con inversionistas y los pasivos con terceros distintos de los inversionistas.					
Redención anticipada	Corresponde al caso en que no se haya alcanzado el punto de equilibrio, en virtud de lo cual la fiduciaria procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los valores y de la titularización					
Estructurador financiero	Casa de Valores SMARTCAPITAL S.A.					
Agente recaudador	Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens					
Agente de manejo	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente colocador	Casa de Valores SMARTCAPITAL S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Administrador de los flujos	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Mecanismos de garantía	- Primera hipoteca abierta que recae en el inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario La Costa Gardens. - Fondo de garantía que se integrará con recursos dinerarios a partir de que se haya alcanzado el punto de equilibrio.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del informe de la calificación de riesgo del Fideicomiso Titularización Costa Gardens, 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

PERFIL EXTERNO

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.

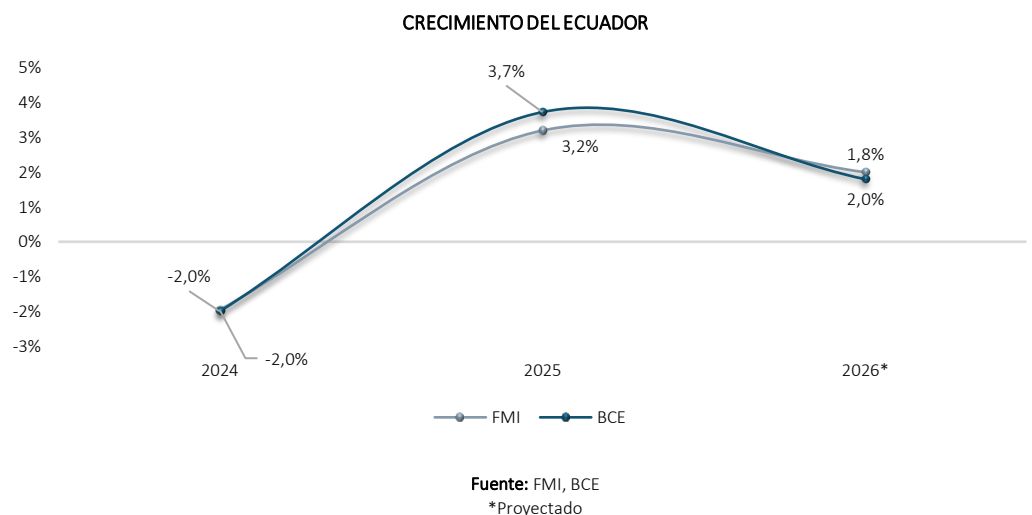
Entorno Internacional y Perspectivas

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. Adicionalmente, 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.

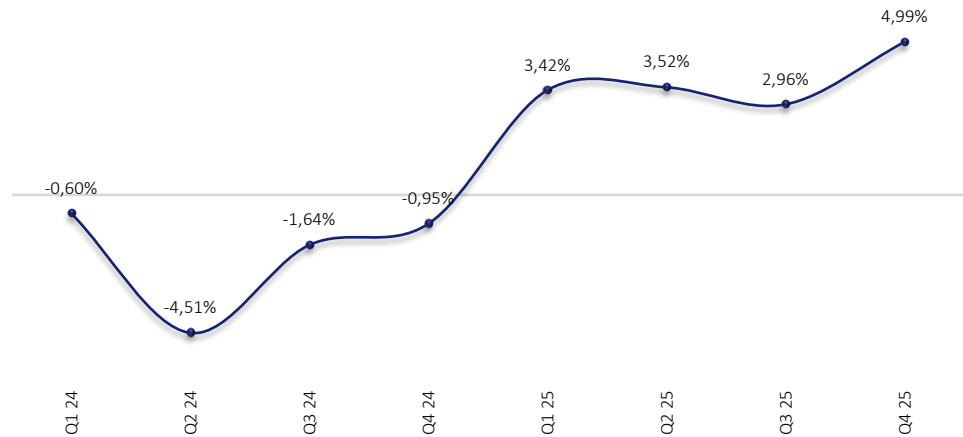
Actividad Económica Local

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.

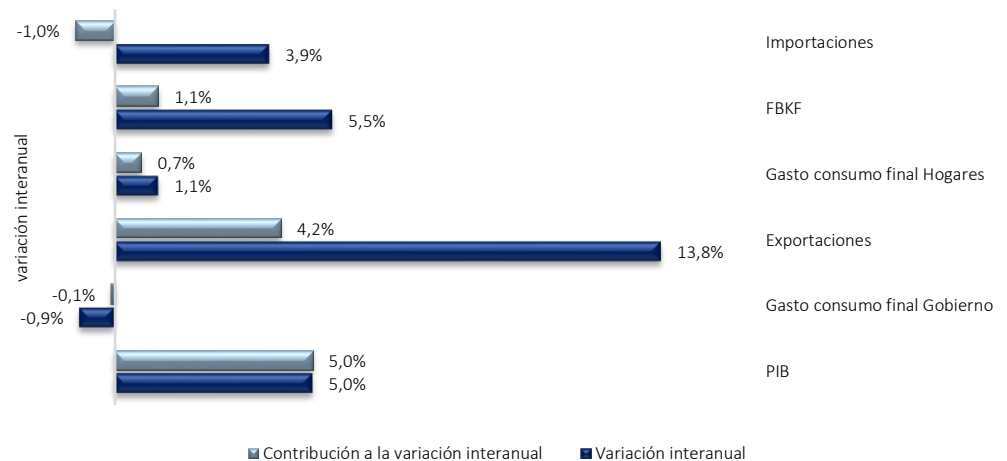
VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) DEL ECUADOR



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

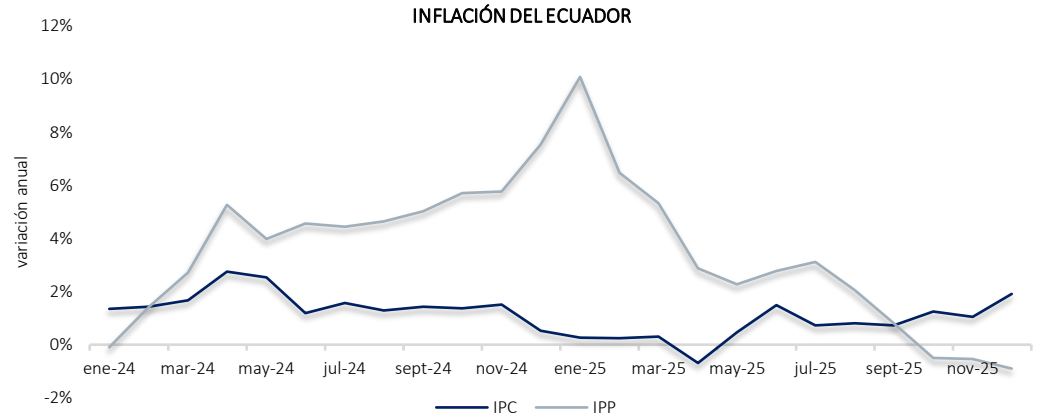


Fuente: BCE

Precios, empleo y demanda interna

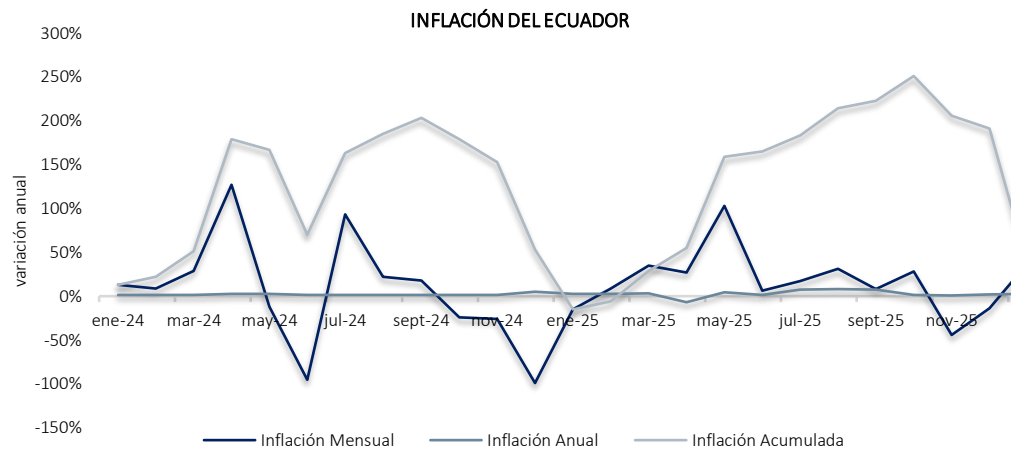
La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles moderados durante 2024 y 2025, aunque con una trayectoria diferenciada entre los precios al consumidor y los precios al productor. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) mostró una evolución relativamente contenida, con variaciones anuales mayormente inferiores 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.



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.

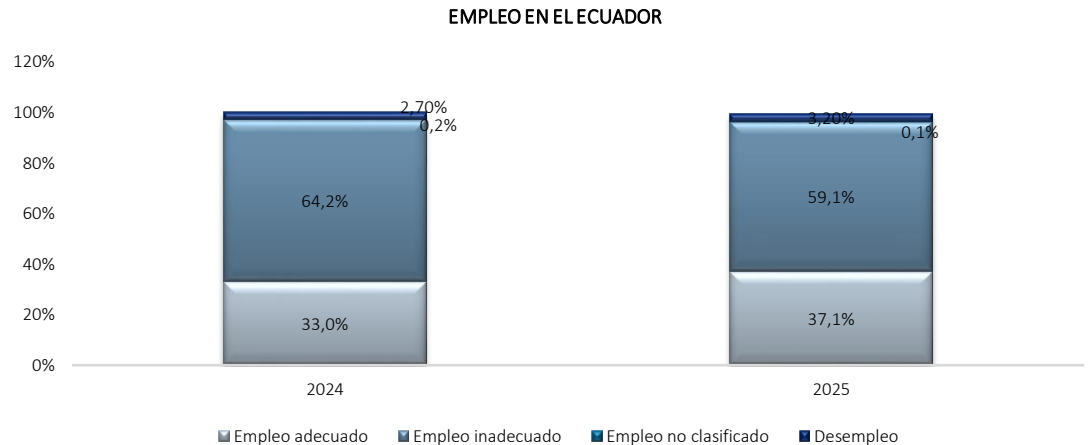
Para 2025, la inflación acumulada retomó una tendencia ascendente desde el segundo trimestre, alcanzando su punto más alto alrededor de octubre, antes de moderarse en los últimos meses del año. No obstante, la inflación anual, permaneció cercana a niveles bajos durante todo el periodo, con variaciones 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.



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.

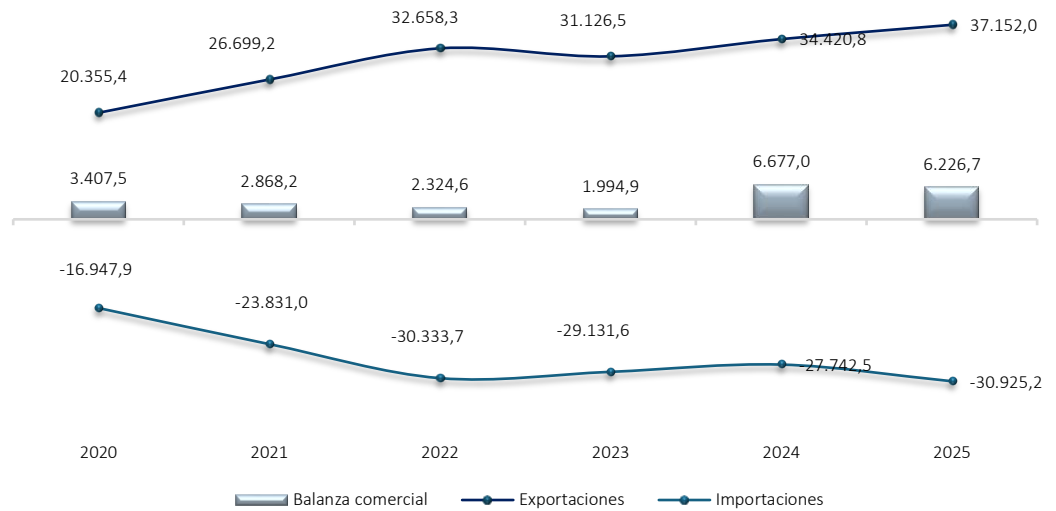


Sector externo y reservas

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

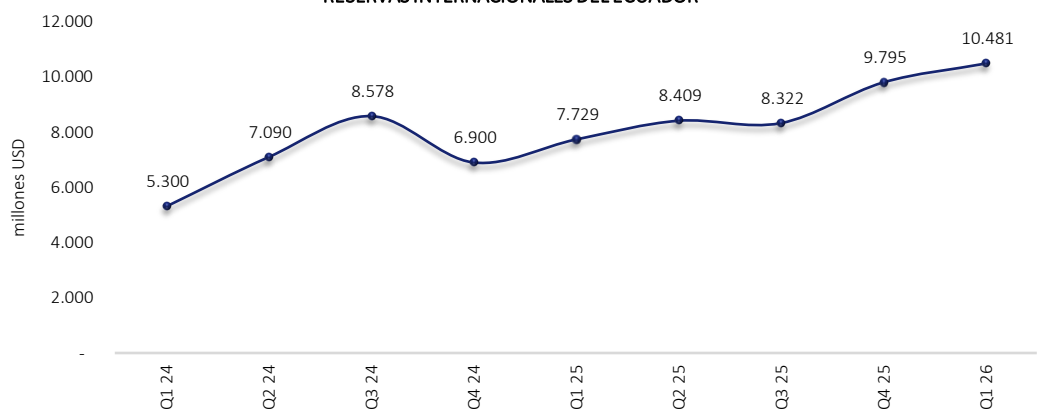


Fuente: BCE

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

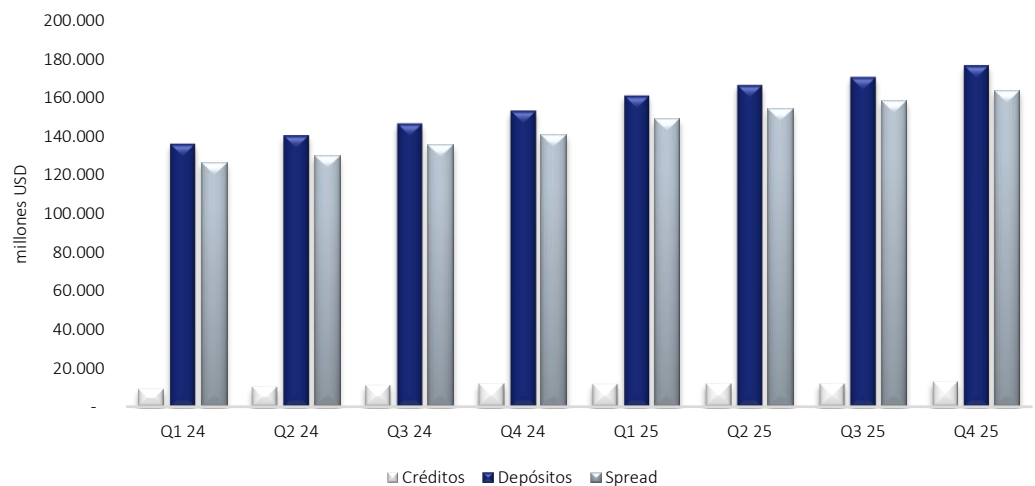
Sistema monetario-financiero

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

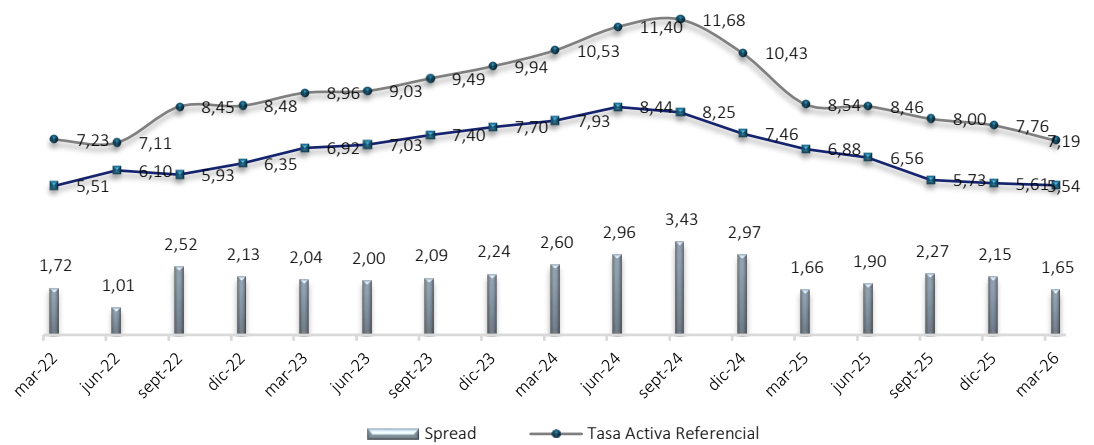


Fuente: BCE

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



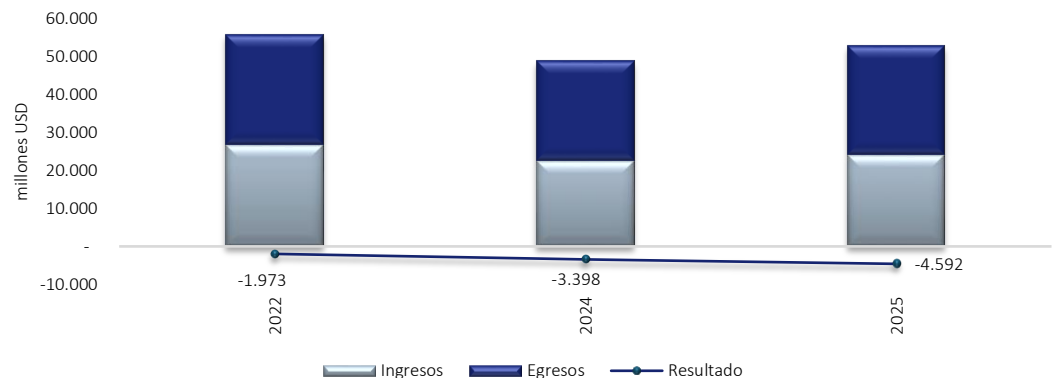
Fuente: BCE

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



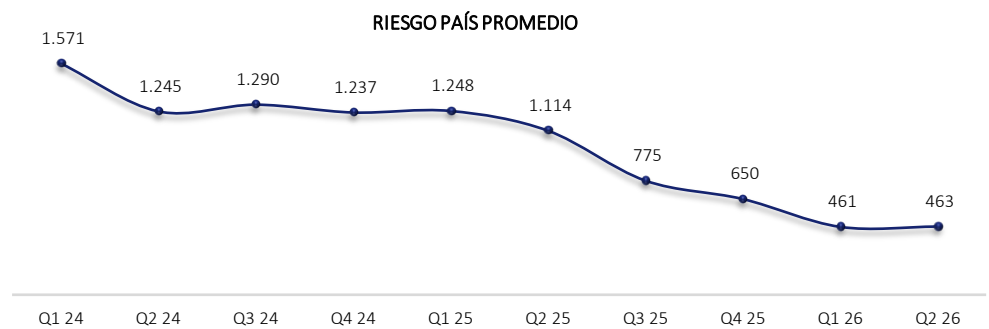
Fuente: BCE

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.¹

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 inmobiliarias² 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 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 fueron uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa

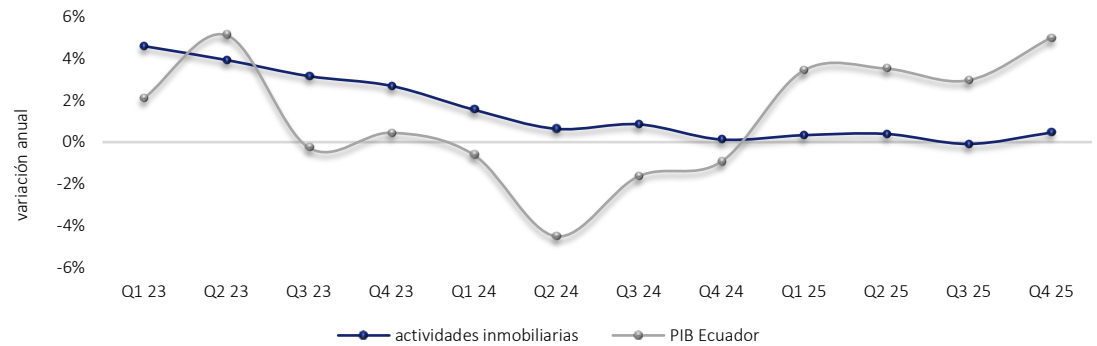
FMI-Informes de perspectivas de la economía mundial (enero 2026)
Banco Mundial, Global Economic Prospects (enero 2026)

BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales

² La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

positiva de crecimiento en 2024, año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda⁷ en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI³. 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

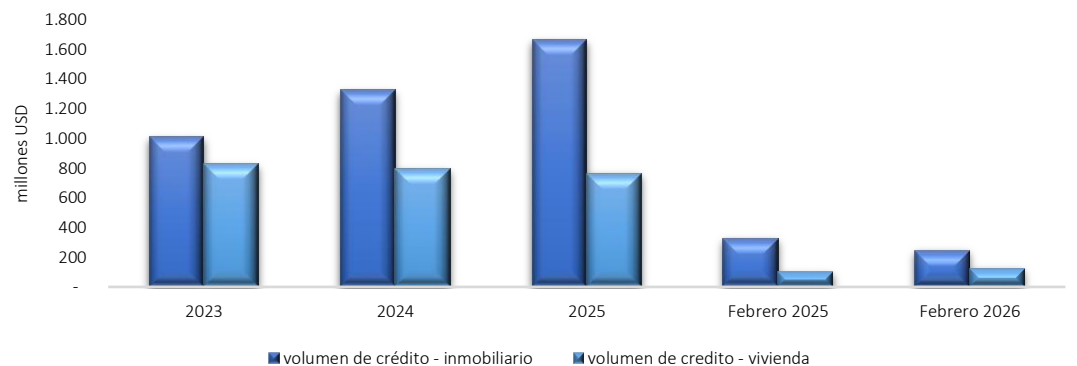


Fuente: BCE

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



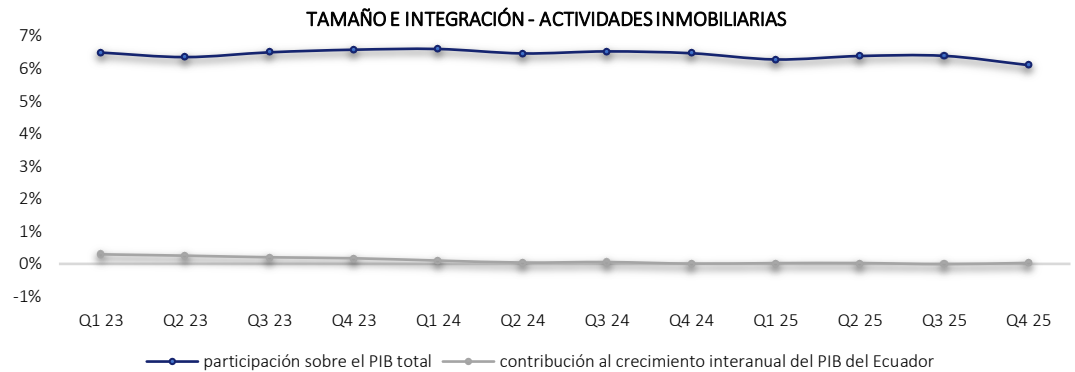
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

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.

³ 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.



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 crediticias⁴. 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. Adicionalmente, 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 arriendos⁵. 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

⁴ <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>

⁵ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

por el medio ambiente⁶. Es por ello por lo que el desarrollo del sector para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias⁷ 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

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Costa Gardens fue constituido el 4 de noviembre de 2020 mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Cuarta del cantón Daule. Tiene por objeto el desarrollo del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, orientado a dotar de vivienda a un segmento de población de clase media y media alta interesada en residir en Vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil. El Originador del presente proceso de titularización corresponde al Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, administrado por Arafisa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Los constituyentes y beneficiarios del Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens son Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A., con una participación de 0,08%, Erwin Antonio Velasco Izquierdo, con 49,96%, y Sonia Alexandra Luque Colmont, con 49,96%. La Junta del Fideicomiso está conformada por los beneficiarios, constituyéndose en el principal órgano de decisión del patrimonio autónomo. Para la operatividad del contrato fiduciario intervienen dos personas, correspondientes al área contable y al oficial fiduciario, bajo la administración fiduciaria de Arafisa S.A.

El proceso operativo del Originador contempla controles documentales y de debida diligencia para la vinculación de promitentes compradores. En primera instancia, se recibe la documentación requerida para el cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos; posteriormente, una vez realizada la debida diligencia, se suscribe la promesa de compraventa y se registran los abonos realizados por los promitentes compradores. Previo a la firma de la escritura de compraventa, se actualiza la debida diligencia, se formaliza la compraventa y se recibe el pago proveniente del BIESS o de la entidad financiera que otorga el crédito hipotecario correspondiente.

El Originador utiliza el sistema Semiya para el registro y administración de información relacionada con el proyecto. Asimismo, de acuerdo con la información proporcionada, no mantiene procesos judiciales en curso que puedan afectar la operación del fideicomiso o el desarrollo del proyecto. Estos elementos evidencian una estructura operativa acotada, pero funcional para la naturaleza del proyecto y para el seguimiento de los derechos de cobro que respaldan la titularización.

Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A., uno de los constituyentes del fideicomiso y promotor vinculado al desarrollo del proyecto, mantiene una trayectoria relevante en el sector inmobiliario. La compañía fue fundada en 1992 y se ha dedicado a la construcción y promoción de proyectos inmobiliarios, principalmente en la provincia del Guayas, con énfasis en desarrollos residenciales caracterizados por diseño, áreas verdes, espacios funcionales y acabados de calidad. A lo largo de su trayectoria ha desarrollado proyectos en Vía a la Costa, el norte de Guayaquil, Vía a Samborondón y Punta Blanca, lo que aporta experiencia técnica y comercial a la ejecución del Proyecto La Costa Gardens.

Entre los proyectos previamente ejecutados o desarrollados por Inmocost S.A. se encuentran:

⁶ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuadoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

⁷ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuadoriano-para-el-2024>

- La Provenza River View km 13,5 vía Samborondón.
- Urbanización Costabrisa km 19,5 vía a la Costa.
- Villa Alta sector Santa Cecilia.
- Colinas del Bosque vía a la Costa km 10,5.
- Alto Mirador, Lomas de Urdesa.
- Condominios Manhattan, Kennedy Norte.
- Condominios San Sebastián, Lomas de Urdesa.
- Condominios Palmira, km 1,5 vía Samborondón.
- Condominios Park Avenue, Kennedy Norte.
- Condominios Entre Olivos, Tornero 3.
- Condominio Santa Bárbara, Entre Ríos.
- Santa María del Mar, Punta Blanca entrada 10.
- Aruba Condominios, Punta Blanca entrada 10.
- Horizonte Azul, Punta Blanca entrada 10.
- Isla Blanca, Punta Blanca entrada 7.
- Punta Siete, Punta Blanca entrada 7.
- Vista Centinela, Punta Blanca entrada 3.
- Mareazul, Punta Blanca entrada 4.
- Edificio Torreciudad dentro de la urbanización Guayaquil Tenis.
- La Riviera de Portofino dentro de la urbanización Portofino.

Adicionalmente, INMOCOST S.A. ha desarrollado residencias personalizadas en diferentes urbanizaciones ubicadas en la vía a Samborondón. Entre los proyectos que se encuentra desarrollando actualmente están La Provenza, Costa Brisa, Costa Gardens y Florenzza.

Lo anterior evidencia que el promotor inmobiliario mantiene una amplia trayectoria.

PROYECTO LA COSTA GARDENS

El Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens se desarrolla a través del Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens y tiene como finalidad la construcción y comercialización de unidades habitacionales dirigidas a un segmento de clase media y media alta interesada en residir en Vía a la Costa. El proyecto se ubica en el km 15,8 de la Vía a la Costa, sector Puerto Hondo, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, sobre un terreno de 19.833,69 m². Su localización permite acceso a zonas residenciales consolidadas, centros comerciales, servicios y unidades educativas, elementos que fortalecen su atractivo comercial dentro del corredor urbano de expansión hacia Vía a la Costa.

La Costa Gardens fue concebido como un desarrollo residencial compuesto por villas y departamentos, integrando espacios habitacionales con áreas verdes y zonas comunales orientadas al esparcimiento familiar. El diseño del proyecto contempla una propuesta residencial de baja densidad relativa, con un entorno natural y funcional, que incluye garita de seguridad, área BBQ, piscina, vestidores, gimnasio, salón de eventos, kids club, parque infantil, cancha de fútbol y área de mascotas. Estas características buscan complementar la oferta habitacional con servicios y amenidades que favorecen la experiencia de los residentes y la diferenciación del proyecto frente a otras alternativas inmobiliarias del sector.

De acuerdo con la información actualizada, el proyecto mantiene un total de 119 unidades inmobiliarias. Al 31 de enero de 2026 se registraron 115 unidades vendidas, equivalentes al 96,64% del proyecto, lo que evidencia un avance comercial significativo. Por etapas, la primera registra 100% de avance comercial, la segunda 97,35% y la tercera 91,40%. Este desempeño refleja una adecuada aceptación del proyecto en su mercado objetivo y constituye un factor relevante para la generación de los derechos de cobro que respaldan la titularización.

El avance de cobranza del proyecto también muestra una evolución acorde con la etapa de desarrollo y escrituración de las unidades. A enero de 2026, el precio total de las unidades vendidas ascendió a USD 14,19 millones, de los cuales se habían ejecutado o cobrado USD 9,01 millones, quedando por ejecutar USD 5,19 millones. En términos consolidados, el avance de cobranza fue de 63,45%, con una primera etapa cobrada en su totalidad, una segunda etapa con avance de 74,47% y una tercera etapa con avance de 24,74%. La mayor concentración de saldos pendientes en las etapas posteriores es consistente con el cronograma de desarrollo, entrega y escrituración del proyecto.

PERFIL ADMINISTRADORA

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., agente de manejo de la presente titularización, tiene como objeto social la administración de negocios fiduciarios, la actuación como agente de manejo en procesos de titularización, la administración de fondos de inversión y la representación de fondos internacionales.

2026 ACTUALIDAD	La administradora cuenta con más de USD 165 millones de patrimonio administrado de terceros.
2021 AGENTE DE MANEJO	El 24 de junio de 2021, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución N°SCVS-IRQ-DNAR.2021.00005294 mediante la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió autorizar a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. para el funcionamiento de actividades de agente de manejo en procesos de titularización, administración de fondos de inversión y representación de fondos internacionales.
2017 CAMBIO DENOMINACIÓN	El 10 de mayo de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió aprobar el cambio de denominación de AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
2016 VENTA DE ACCIONES	El accionista principal Harstad Trading S.A. con 99,99% de participación, transfirió sus acciones a Cosmopolitan Enterprise CDR, S.A. domiciliado en Costa Rica.
2001 - 2003 CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL	El 28 de mayo de 2001 se autoriza un nuevo cambio de denominación a AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. Adicionalmente, el 01 de octubre de 2003, a través de la autorización de la Junta General Universal de Accionistas, se aprueba el aumento de capital a USD 728 mil.
1996 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 27 de agosto de 1996 se aprobó el cambio de denominación social a Union AFPV Administradora de Fondos S.A.
1994 CONSTITUCIÓN	El 31 de mayo de 1994 mediante escritura pública se constituyó legalmente Banunion Administradora de Fondos S.A. en el cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 1994.

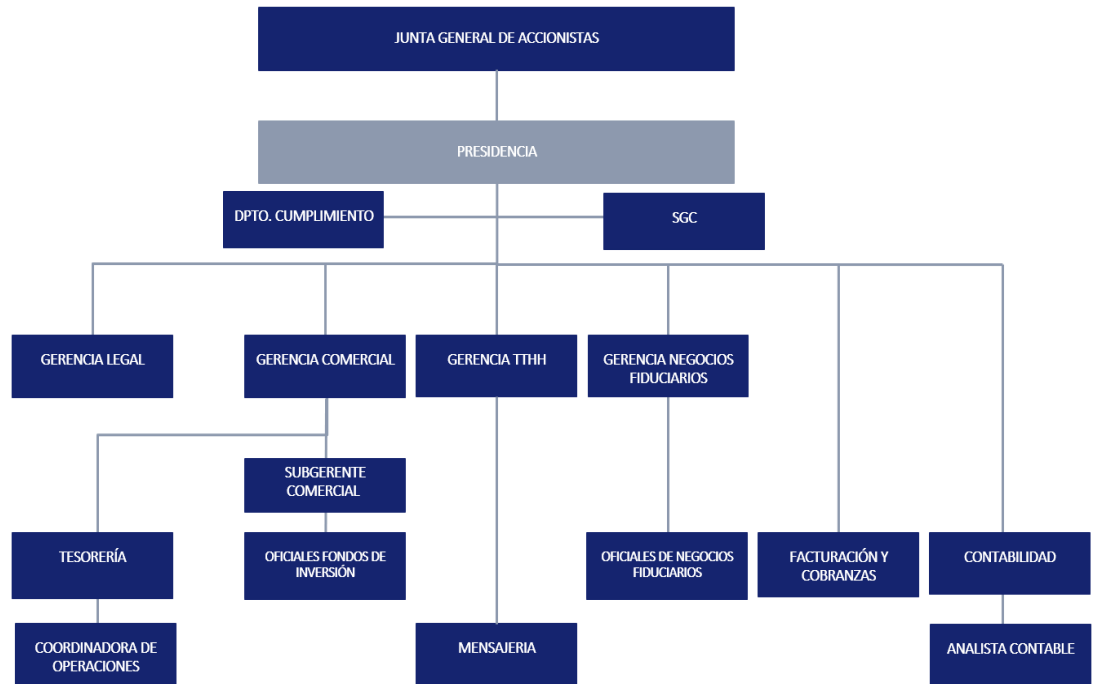
Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y SCVS

A la fecha del presente informe, AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. mantiene un capital suscrito y pagado de USD 800.000, dividido en 800.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una. Su estructura accionarial se muestra a continuación:

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Cosmopolitan Enterprise CDR, S.A.	Costa Rica	800.000	100,00%
Total	-	800.000	100,00%
COSMOPOLITAN ENTERPRISE CDR, S.A.	PAÍS	TIPO DE INVERSIÓN	
Vernaza Ghiglione O. A.	Ecuador	Extranjera directa	

Fuente: SCVS

La Fiduciaria está gobernada por la Junta General de Accionistas, que constituye el órgano supremo de gobierno de la compañía, y es administrada por su Presidente, quien ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad.



Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La Fiduciaria cuenta además con órganos internos y lineamientos formales para la administración de sus actividades. El Comité de Inversiones está conformado por cinco miembros elegidos por la Junta General de Accionistas, de los cuales al menos tres deben ser funcionarios a tiempo completo de la sociedad. Sus miembros son designados por un periodo de tres años, con posibilidad de reelección indefinida, y tienen a su cargo la supervisión periódica de las operaciones de inversión. Esta estructura se complementa con funciones de cumplimiento, asesoría legal, contabilidad, operaciones y administración fiduciaria, lo que permite distribuir responsabilidades y mantener controles internos sobre los distintos negocios administrados.

La estructura organizacional de AFPV está conformada por 23 personas. Para la administración de negocios fiduciarios, la Fiduciaria cuenta con personal especializado en las áreas de Presidencia, Apoderada General, Gerencia de Negocios Fiduciarios, Administración Fiduciaria, Contaduría General, Asesoría Legal, Oficialía de Cumplimiento y Coordinación de Operaciones. Entre los principales funcionarios se encuentran:

PRINCIPALES EJECUTIVOS	CARGO
O. A. Vernaza Ghiglione	Presidente
C. Morales Navas	Apoderada General
R. Sánchez Amador	Gerente de Negocios Fiduciarios
C. Vargas de Franco	Oficial de Cumplimiento
G. Zambrano Pionce	Administradora Fiduciaria
R. Lecaro Ramírez	Gerente Comercial de Fondos de Inversión

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El equipo directivo y técnico de AFPV presenta experiencia relevante en mercado de valores, negocios fiduciarios, procesos de titularización, administración contable, cumplimiento normativo y asesoría legal. El Presidente de la compañía mantiene trayectoria en negocios fiduciarios y mercado de valores desde abril de 2007; la Apoderada General cuenta con vinculación a AFPV desde mayo de 1999 y experiencia en gestión estratégica de negocios fiduciarios; la Gerente de Negocios Fiduciarios registra más de 15 años de experiencia en administración de empresas, mercado de valores y gestión fiduciaria; y el Asesor Legal mantiene una trayectoria profesional superior a 20 años, con experiencia en derecho mercantil, societario, comercial, inmobiliario y fiduciario.

AFPV mantiene políticas y procedimientos formales orientados al control interno, cumplimiento normativo y prevención de riesgos operativos y legales. Su Código de Ética establece normas de conducta aplicables a accionistas, administradores, directivos, funcionarios, empleados y colaboradores, con énfasis en la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con políticas de conocimiento del cliente, debida diligencia, monitoreo de operaciones, revisión de listas nacionales e internacionales, reportes regulatorios y capacitación del personal en materia de prevención.

La Fiduciaria dispone también de un Reglamento Operativo Interno que regula la constitución, operación y liquidación de negocios fiduciarios y procesos de titularización. Este documento define procedimientos para captación de clientes, validación de información, estructuración contractual, inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, administración operativa, rendición de cuentas, control de garantías, control de flujos y cierre mensual de estados financieros. Para los fideicomisos de titularización, el reglamento contempla procedimientos específicos relacionados con estudio de factibilidad, constitución e inscripción, elaboración del reglamento de gestión y prospecto, emisión y colocación de valores, pago de rendimientos y capital, sustitución de garantías, control de pasivos, comité de vigilancia y cancelación de la emisión.

Plataforma tecnológica

La Fiduciaria dispone de una infraestructura tecnológica robusta y centralizada, orientada a garantizar la continuidad operativa, la seguridad de la información y la eficiencia en la gestión fiduciaria. Su centro de cómputo y centro de datos permiten consolidar servidores en una única plataforma flexible y de alto rendimiento.

La arquitectura tecnológica incluye un **Sophos Firewall** para protección avanzada de la red; **Google Workspace**, que asegura disponibilidad del correo corporativo y resguardo automático de datos; y un **Servidor NAS Synology**, destinado al respaldo y recuperación del volumen G ante contingencias. Para la administración de la red se utiliza **Windows Server**, brindando un entorno seguro y controlado.

En cuanto a gestión de información, la Fiduciaria emplea **Microsoft SQL Server** como motor de base de datos, así como **PHP** e **Internet Information Services (IIS)** para el desarrollo y alojamiento de aplicaciones web. La comunicación interna se soporta mediante una **central telefónica Grandstream IP PBX**, que integra servicios de voz, video y datos.

La operación contable y administrativa se sustenta en el ERP **Semiya/Titanium**, un sistema 100% web que incorpora módulos de contabilidad, proyectos, órdenes y administración de fideicomisos de diversos tipos, permitiendo generar reportes y configurar planes de cuentas adaptados a cada negocio.

Finalmente, la Fiduciaria cuenta con una infraestructura física y de soporte que incluye redes cableadas e inalámbricas, equipos informáticos actualizados, herramientas operativas como Zimbra y Semiya, además de impresoras, laptops, sistemas de seguridad, cámaras y detectores de incendios, garantizando que el personal disponga de los recursos necesarios para sus funciones.

Con este respaldo institucional y operativo, la Fiduciaria ha participado en la estructuración y administración de negocios fiduciarios estratégicos para el desarrollo de la provincia tanto en el sector privado como en el sector público; y también administra variados fondos de inversión, entre los que se mencionan: el Fondo Efectivo, Fondo Liquidez, Fondo Activo, Fondo Multiplica y el Fondo Ganancia.

Al 31 de diciembre de 2025, AFPV administraba 152 negocios fiduciarios con un patrimonio total administrado de USD 221,59 millones, distribuidos en 60 fideicomisos de garantía, 70 fideicomisos de administración, 9 fideicomisos inmobiliarios, 3 fideicomisos de flujos, 3 fideicomisos de titularización y 7 encargos fiduciarios. Esta escala operativa representa un incremento frente a la referencia incluida en el informe anterior, en la que se señalaba un patrimonio administrado superior a USD 165 millones, y evidencia una mayor profundidad operativa en la administración de patrimonios autónomos.

FONDOS ADMINISTRADOS	2024 (MILES USD)	2025 (MILES USD)
Fideicomisos mercantiles	622,67	716,91
Servicios por administración de fondos	364,75	1.079,69
Negocios fiduciarios	117,15	222,59
Encargos fiduciarios	15,00	0
Total	1.119,58	2.019,19

Fuente: Estados de Situación Financiera Auditado 2025

Con lo antes expuesto se evidencia que la Administradora mantiene una estructura de gobierno y administración acorde con la naturaleza del proceso de titularización. La trayectoria de la compañía, su autorización para actuar

como agente de manejo, la experiencia de su equipo, la existencia de políticas de cumplimiento y control interno, la infraestructura tecnológica disponible y el volumen de negocios fiduciarios administrados constituyen elementos que respaldan su capacidad operativa para administrar el Fideicomiso Titularización Costa Gardens.

PRINCIPALES INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS

La Fiduciaria, en calidad de representante legal del Fideicomiso Titularización Costa Gardens, deberá cumplir con las instrucciones fiduciarias estipuladas en la escritura de constitución del Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto de Oferta Pública, en los Valores y en la normativa legal y reglamentaria aplicable. Entre sus principales obligaciones se encuentran las siguientes:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Ejecutar los mecanismos de garantía en los casos, términos y condiciones estipulados en el Fideicomiso.
- Actuar como representante legal del Fideicomiso en los términos y condiciones del Fideicomiso y de la legislación vigente aplicable.
- Exigir al Originador y a los Inversionistas el cumplimiento de sus obligaciones conforme lo dispuesto en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto, en los Valores y la legislación aplicable.
- Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso separados de los bienes propios de la Fiduciaria y de los demás negocios fiduciarios respecto de los cuales actúa como fiduciaria. En consecuencia, la Fiduciaria no podrá considerar como suyos ni emplear en sus propios negocios los bienes recibidos en el negocio fiduciario irrevocable. Asimismo, los bienes del Fideicomiso no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria.
- Cancelar, con los recursos del Fondo Rotativo o con aquellos que sean provistos por el Originador, todos los Pasivos con Terceros Distintos de los Inversionistas. En caso de que los recursos del Fideicomiso resulten insuficientes, dichos pasivos serán asumidos y cancelados por el Originador.
- Siempre que lo permitan los recursos provisionados y acumulados conforme lo dispuesto en el numeral 7.24.3 de la cláusula séptima del Fideicomiso, amortizar capital y pagar intereses de los Valores, en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto y en los Valores.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso, preparar la información financiera y ponerla a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y demás normativa aplicable.
- En caso de que la titularización no alcance el punto de equilibrio, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que se declare dicho incumplimiento, instrumentar la cancelación de la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del Fideicomiso, permitiendo que Banco ProCredit S.A. pase a ser beneficiario de la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para procurar el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, de tal manera que la falta de instrucciones expresas no impida dicho cumplimiento.
- Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidos en la normativa legal y reglamentaria aplicable para procesos de titularización.
- Cumplir las demás obligaciones establecidas para la Fiduciaria en el Fideicomiso, en el Reglamento de Gestión, en el Prospecto, en los Valores y en la legislación aplicable.

PUNTO DE EQUILIBRIO

El punto de equilibrio corresponde al conjunto de términos, condiciones y plazo establecidos en el contrato del Fideicomiso, cuyo cumplimiento permite el inicio de la Fase II de la titularización y, por tanto, la aplicación de los recursos captados conforme el destino previsto en la estructura.

El **punto de equilibrio legal** comprende la obtención de la autorización de oferta pública de la titularización por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como la inscripción del Fideicomiso y de los Valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

El punto de equilibrio económico corresponde a la colocación de Valores entre inversionistas por un monto mínimo de USD 2.750.000, o por un monto menor si, al momento en que la Fiduciaria evalúe el cumplimiento del punto de equilibrio, cuenta con información oficial provista por Banco ProCredit S.A. que confirme que la suma adeudada por el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens a dicha institución financiera, por concepto de capital e intereses, es igual o inferior a USD 2.750.000. En caso de que la obligación sea superior a dicho monto, el Originador deberá asumir expresamente la obligación de cancelar a favor de Banco ProCredit S.A. cualquier diferencial incremental que permita pagar íntegramente la obligación crediticia.

En cuanto al **plazo**, todos los elementos correspondientes al punto de equilibrio legal y económico debían cumplirse hasta el 15 de noviembre de 2024. De acuerdo con la información revisada, el punto de equilibrio fue cumplido dentro del plazo establecido, lo que permitió el inicio de la Fase II de la titularización.

Asamblea y Comité de Vigilancia

La cláusula decimocuarta del contrato de Fideicomiso establece que la Asamblea corresponde a la reunión de los Inversionistas, aun cuando se trate de un solo inversionista. La primera Asamblea, con carácter ordinario, debe reunirse dentro de los 60 días posteriores al inicio de la Fase II del Fideicomiso, con el objeto de conocer y resolver sobre la designación de tres miembros para integrar el Comité de Vigilancia, así como sobre la asignación de las funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario entre sus miembros.

Con posterioridad a la primera Asamblea, esta podrá reunirse de manera extraordinaria por decisión de la Fiduciaria, del Comité de Vigilancia, de Inversionistas que representen más del 50% de la totalidad del monto de Valores en circulación, del Originador o de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En los casos en que la convocatoria sea solicitada por los Inversionistas, el Originador o el organismo de control, dicha solicitud deberá canalizarse a través de la Fiduciaria.

Entre las principales funciones de la Asamblea se encuentran: designar a los integrantes del Comité de Vigilancia; conocer y resolver los asuntos que sean sometidos a su consideración por la Fiduciaria o el Originador; resolver, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Fiduciaria, sobre su sustitución y sobre la designación de la fiduciaria sustituta; conocer y resolver sobre propuestas de reforma al Fideicomiso cuando estas no hayan sido aprobadas en primera instancia por el Comité de Vigilancia; y ejercer las demás funciones y derechos establecidos en el contrato de Fideicomiso y en la normativa aplicable.

El Comité de Vigilancia estará compuesto por tres miembros designados por la Asamblea. Sus integrantes asumirán las funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario, conforme la asignación realizada por la Asamblea de Inversionistas. La Fiduciaria deberá informar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros los nombres e información de contacto de las personas designadas como miembros del Comité de Vigilancia, así como las funciones asignadas a cada uno.

El Comité de Vigilancia tiene como obligación principal vigilar e informar a los Inversionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros sobre el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y contractuales aplicables al Fideicomiso y a la titularización. En caso de detectar incumplimientos, estos deberán ser informados al organismo de control como hechos relevantes dentro de los tres días hábiles posteriores a la fecha de detección. Adicionalmente, el Comité deberá informar anualmente a la Asamblea sobre su gestión y las conclusiones obtenidas.

Entre sus atribuciones, el Comité de Vigilancia deberá comprobar que la Fiduciaria administre el Fideicomiso y la titularización conforme las normas legales, reglamentarias y contractuales aplicables; solicitar a la Fiduciaria la convocatoria a Asambleas extraordinarias cuando existan asuntos debidamente fundamentados que lo ameriten; conocer y resolver en primera instancia sobre propuestas de reforma al Fideicomiso; y conocer anualmente los estados financieros y estados de resultados del Fideicomiso, el informe de auditoría externa, el informe de actualización de la calificadora de riesgos y el informe de la Fiduciaria.

Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la Fiduciaria; resolver, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la calificadora de riesgos o por razones de alternabilidad, sobre la terminación del contrato de servicios de actualización de calificación y la designación de su reemplazo; resolver, en caso de incumplimiento del Agente Pagador, sobre la terminación del contrato respectivo y la designación del nuevo Agente Pagador; y adoptar las decisiones necesarias

PERFIL
TITULARIZACIÓN

para facilitar el cumplimiento del objeto y finalidad del Fideicomiso y de la titularización, siempre que dichas decisiones no afecten ni alteren su objeto. Los integrantes del Comité de Vigilancia no percibirán remuneración alguna por su gestión.

A la fecha de corte se realizaron dos sesiones de Asamblea: la del 15 de enero de 2025, para tratar la designación del Comité de Vigilancia, y la del 8 de octubre de 2025, para conocer y aprobar la propuesta de recompra de títulos. La rendición de cuentas de la Fiduciaria indica expresamente que, al 31 de diciembre de 2025, no se había designado el Comité de Vigilancia. Este punto debe mencionarse con cautela, porque, aunque se trató en Asamblea la designación, el informe semestral deja constancia de que aún no se encontraba conformado. El agente de manejo también informó que se realizaron convocatorias para que la Asamblea sesione en marzo y abril de 2026, sin embargo, no se pudieron llevar a cabo las sesiones, y en mayo 22 de 2026, la Asamblea sesionó para conocer los puntos del día definidos para esa convocatoria.

ESTRUCTURA LEGAL

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Titularización Costa Gardens” fue constituido mediante escritura pública suscrita el 13 de junio de 2024 entre el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, en calidad de Originador, y AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciaria y Agente de Manejo, ante la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil. El proceso fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959 de 29 de agosto de 2024, por un monto de hasta USD 5.500.000, a través de la emisión de valores de titularización de contenido crediticio, desmaterializados, denominados VTC-COSTA GARDENS.

La estructura se instrumentó a través de un patrimonio autónomo independiente, al cual el Originador aportó los derechos de cobro derivados de promesas de compraventa de unidades inmobiliarias del Proyecto La Costa Gardens. Dichos derechos constituyen activos existentes generadores de flujos futuros, debidamente documentados mediante escrituras públicas, cuyo recaudo debe ser destinado al pago de los pasivos con inversionistas y de los pasivos con terceros distintos de los inversionistas, conforme el orden de prelación previsto en el contrato de Fideicomiso, el Reglamento de Gestión, el Prospecto de Oferta Pública y demás documentos de la titularización.

La titularización cuenta con valores de contenido crediticio emitidos por un plazo de 1.080 días, con tasa de interés anual y fija de 8,50%, pago trimestral de intereses y pago de capital al vencimiento. El agente pagador es el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., mientras que la colocación de los valores se realiza a través del mercado bursátil. Los valores están respaldados por los flujos provenientes de los derechos de cobro aportados y, en caso de insuficiencia, por los mecanismos de garantía previstos en la estructura.

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

El proceso de titularización que el Originador implementa a través del Fideicomiso Titularización Costa Gardens tiene por objeto que, una vez alcanzado el punto de equilibrio, los recursos pagados por los inversionistas por los Valores adquiridos sean destinados, en primer lugar, a la reestructuración de pasivos mediante el prepago de la obligación crediticia contraída por el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens con Banco ProCredit S.A.; y, en segundo lugar, a entregar la diferencia al Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, con el propósito de acelerar la ejecución y conclusión del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens. Esto permitirá que el proyecto se encuentre en condiciones de suscribir las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta y que, con ello, los deudores o promitentes compradores cancelen los saldos pendientes del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, completando la generación de flujos a favor del Fideicomiso de Titularización.

A efectos de identificar y diferenciar las instrucciones que la Fiduciaria debe ejecutar durante la vigencia del Fideicomiso, la estructura contempla dos fases.

La Fase I corresponde a la etapa inicial de la titularización, que inicia con la recepción en propiedad de los recursos dinerarios aportados por el Originador y se extiende hasta que la Fiduciaria realice la evaluación correspondiente para determinar si se alcanzó o no el punto de equilibrio, dentro del plazo previsto contractualmente. Esta fase también comprende las actividades que debían ejecutarse en caso de que la Fiduciaria declarara que no se alcanzó el punto de equilibrio.

La Fase II inicia únicamente en caso de que la Fiduciaria haya declarado alcanzado el punto de equilibrio y se extiende hasta que se paguen en su totalidad los pasivos con inversionistas y se hayan pagado, o el Originador haya asumido la obligación de pago, de todos los pasivos con terceros distintos de los inversionistas. De acuerdo con la

información revisada, el punto de equilibrio fue cumplido dentro del plazo establecido, lo que permitió el inicio de la Fase II y la aplicación de los recursos conforme el destino previsto en la estructura de la titularización.

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS EXISTENTES – DERECHOS DE COBRO

El activo titularizado corresponde al derecho de cobro existente que le asiste al Originador para cobrar y recibir pagos en dinero, en los términos establecidos en las promesas de compraventa suscritas con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del Proyecto La Costa Gardens. Dicho derecho de cobro conlleva la obligación de pago por parte de los deudores a favor del Originador y constituye la fuente de generación de los flujos que respaldan el pago de los valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización.

El Originador aclaró expresamente que el aporte del derecho de cobro corresponde, por una parte, a las promesas de compraventa suscritas hasta el 31 de mayo de 2024, que ascendían a un valor de capital de USD 9.170.699; y, por otra parte, a las promesas de compraventa que el Originador suscribiría a futuro como consecuencia de la continuación de las ventas de inmuebles del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, las cuales, de acuerdo con el Informe de Estructuración Financiera, podrían alcanzar un valor de capital aproximado de USD 1.048.100.

Los ingresos generados por la venta de las unidades inmobiliarias otorgan al Originador el derecho de percibir los flujos provenientes de los pagos efectuados por los compradores, conforme a los términos establecidos en las respectivas promesas de compraventa. Estas promesas incorporan derechos vigentes que originan flujos futuros a favor del Originador, se encuentran instrumentadas mediante escrituras públicas y fueron aportadas al patrimonio autónomo de acuerdo con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso de Titularización.

El respaldo documental de estos derechos de cobro está constituido por los contratos de promesa de compraventa otorgados por escritura pública, mediante los cuales el Originador, en calidad de promitente vendedor, y el comprador, en calidad de promitente adquirente, acuerdan la enajenación de un inmueble determinado y el pago del precio convenido. Los inmuebles comprometidos en dichos contratos corresponden a unidades del Proyecto La Costa Gardens, de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens. En virtud de estas promesas, el comprador asume una obligación de pago a favor del Originador, configurándose así el derecho de cobro que sustenta la generación de flujos hacia el Fideicomiso de Titularización.

El aporte, cesión y transferencia del derecho de cobro se efectuó por toda la vigencia de la titularización y no se encuentra sujeto a condición suspensiva ni resolutoria. Asimismo, el Originador declaró que sobre dicho derecho de cobro no existen gravámenes, limitaciones al dominio ni prohibiciones de enajenar. En consecuencia, desde la apertura de la cuenta del Fideicomiso y durante la vigencia de la titularización, el Fideicomiso de Titularización es el llamado a recibir los flujos generados por el derecho de cobro, conforme a los términos y condiciones previstos en la documentación legal de la estructura.

Aunque el Originador mantiene la gestión operativa de cobro frente a los promitentes compradores, los valores recaudados por concepto de los derechos de cobro deben ser canalizados hacia la cuenta del Fideicomiso de Titularización, de manera que dichos recursos se apliquen al pago de los pasivos con inversionistas y demás obligaciones del Fideicomiso, respetando el orden de prelación establecido.

DESCRIPCIÓN DE LA TITULARIZACIÓN

El 4 de noviembre de 2020, ante la Abogada María del Carmen Carvajal Ayala, Notaria Titular Cuarta del cantón Daule, los cónyuges Erwin Antonio Velasco Izquierdo y Sonia Alexandra Luque Colmont, junto con la compañía Inmobiliaria Costanera Inmoco S.A., en calidad de constituyentes, y Arafisa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de fiduciaria, constituyeron el fideicomiso mercantil de modalidad inmobiliaria denominado Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, cuyo objeto es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens.

La Junta del Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens, en reunión celebrada el 12 de junio de 2024, resolvió aprobar el Fideicomiso de Titularización Costa Gardens por un monto de hasta USD 5.500.000, y aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00012959 de 29 de agosto de 2024. El Fideicomiso Titularización Costa Gardens fue constituido como un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente del Originador, de la Fiduciaria, del Beneficiario, de terceros en general y de los demás negocios fiduciarios administrados por la Fiduciaria.

El patrimonio autónomo se integra con los bienes y derechos aportados por el Originador y, posteriormente, con todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso. La titularización corresponde a una estructura de derechos existentes generadores de flujos futuros, respaldada por

los derechos de cobro derivados de las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias del Proyecto La Costa Gardens. Por tanto, la estructura no corresponde a una titularización de proyecto inmobiliario, sino a una titularización de derechos de cobro asociados a promesas de compraventa debidamente documentadas.

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS						
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	N/A	5.500.000	1.080	8,50%	Al vencimiento	Trimestral
Saldo en circulación (abril 2026)	USD 4.800.000					
Valor nominal	USD 1,00					
Denominación de los valores	VTC Valores de Titularización de Contenido Crediticio VTC-COSTA GARDENS-LCG					
Activo titularizado	Derechos de cobro					
Derecho de cobro	Son los derechos que le asisten al Originador de cobrar y recibir pagos en dinero, en los términos constantes en las promesas de compraventa y que da lugar a la generación de los flujos, es decir los recursos que provienen del recaudo en las promesas de compraventa.					
Destino de los recursos	- Reestructurar pasivos mediante el prepago de la obligación crediticia contraída por el Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens con el Banco ProCredit S.A. que, a la presente fecha, asciende a la suma de capital de USD 2.700.000; - Entregar la diferencia al Originador, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, y dejarlo a punto para que se suscriban escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del Fideicomiso de Titularización; y, - Destinar los flujos provenientes del recaudo del derecho de cobro al pago de los pasivos con inversionistas y los pasivos con terceros distintos de los inversionistas.					
Redención anticipada	Corresponde al caso en que no se haya alcanzado el punto de equilibrio, en virtud de lo cual la fiduciaria procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los valores y de la titularización					
Estructurador financiero	Casa de Valores SMARTCAPITAL S.A.					
Agente recaudador	Fideicomiso Inmobiliario La Costa Gardens					
Agente de manejo	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente colocador	Casa de Valores SMARTCAPITAL S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Administrador de los flujos	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Mecanismos de garantía	- Primera hipoteca abierta que recae en el inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario La Costa Gardens. - Fondo de garantía que se integrará con recursos dinerarios a partir de que se haya alcanzado el punto de equilibrio.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Casa de Valores SMARTCAPITAL S.A. colocó el 100% de la emisión y de acuerdo con la tabla contractual de pagos del Prospecto de Oferta Pública, la estructura contempla pagos trimestrales de intereses y pago de capital al vencimiento, conforme el siguiente detalle:

AMORTIZACIÓN CLASE	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
4	05/11/2025	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
5	05/02/2026	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
6	05/05/2026	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
7	05/08/2026	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
8	05/11/2026	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
9	05/02/2027	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
10	05/05/2027	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
11	05/08/2027	4.800.000	-	102.000	102.000	4.800.000
12	05/11/2027	4.800.000	4.800.000	102.000	4.902.000	-

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Los pagos de interés correspondientes a los trimestres del 1 al 3 fueron pagados en tiempo y forma, y debido a la recompra que se realizó en noviembre d 2025, el saldo de capital se disminuyó a USD 4.800.000, siendo la base de cálculo para los intereses a partir del trimestre 4.

La estructura contractual de la titularización establece que los Valores serán pagados con cargo a los flujos generados por los derechos de cobro aportados al Fideicomiso y, en caso de insuficiencia, con cargo a los recursos que se obtengan de la ejecución de los mecanismos de garantía. De esta manera, la estructura separa los activos y flujos de la titularización del patrimonio del Originador y de la Fiduciaria, y define reglas específicas para la administración, recaudación, prelación de pagos y atención de las obligaciones con inversionistas.

MECANISMOS DE GARANTÍA

La presente titularización contempla como mecanismos de garantía: i) hipoteca; y, ii) fondo de garantía. Estos mecanismos tienen por objeto respaldar el pago de los valores emitidos en caso de que los flujos provenientes de los derechos de cobro resulten insuficientes para atender oportunamente los pasivos con inversionistas, de conformidad con los términos previstos en el contrato de Fideicomiso, el Reglamento de Gestión y el Prospecto de Oferta Pública.

Hipoteca

La hipoteca consiste en una primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del Fideicomiso de Titularización sobre el inmueble en el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens. El bien inmueble está conformado por el solar número cuatro, antes lote cuarenta y nueve, de la manzana número treinta y uno, ubicado en el sector Puerto Hondo, jurisdicción de la parroquia urbana Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

De acuerdo con el informe de estructuración financiera y conforme el informe pericial, el inmueble registró un avalúo comercial de USD 6.454.572,82, con fecha 7 de febrero de 2024. En tal virtud, la hipoteca como mecanismo de garantía de la presente titularización conlleva una cobertura de 56 veces frente al índice de desviación establecido para la estructura.

Cabe señalar que, conforme avance el desarrollo del Proyecto Inmobiliario La Costa Gardens, el valor del inmueble puede modificarse en función de las obras ejecutadas y de la entrega progresiva de terrenos o unidades inmobiliarias a los compradores. No obstante, la estructura contempla que la hipoteca se mantenga como respaldo de la titularización en los términos establecidos en la documentación legal.

Fondo de garantía

El fondo de garantía tiene por objeto respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión en valores, cuando el Fideicomiso deba pagar los pasivos con inversionistas y resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados para dicho fin. En tal situación, la Fiduciaria podrá utilizar los recursos necesarios, hasta donde el fondo de garantía inicial o repuesto lo permita, a efectos de pagar, en la mayor medida posible, los pasivos con inversionistas, respetando la participación proporcional de cada inversionista en los valores emitidos.

Este mecanismo de garantía se integra al inicio de la Fase II, con cargo a los recursos dinerarios provenientes de la colocación de los valores entre inversionistas, y queda fijado como monto base en USD 137.500. Para su constitución, la Fiduciaria retiene de los valores efectivamente colocados la suma de USD 0,05 por cada valor colocado de USD 1,00, aclarando que dicha segregación se realiza a partir de la colocación del valor USD 2.750.001 hasta el valor USD 5.500.000. Una vez completamente integrado, el fondo de garantía mantiene recursos líquidos por USD 137.500.

Si durante la vigencia de los valores la Fiduciaria debe utilizar recursos del fondo de garantía, dicho fondo deberá ser repuesto hasta alcanzar nuevamente el monto base, conforme lo dispuesto en el orden de prelación de la Fase II. El fondo de garantía, debidamente integrado y repuesto en caso de haber sido utilizado, permanecerá dentro del Fideicomiso hasta que deba ser aplicado de acuerdo con las condiciones contractuales o hasta que corresponda su restitución al Originador, en caso de no haber sido necesario utilizarlo y una vez cancelados todos los pasivos con inversionistas.

En caso de que, durante la vigencia de los valores, la Fiduciaria deba acudir a los mecanismos de garantía y, luego de ello, aún existan saldos pendientes de pago correspondientes a pasivos con inversionistas, los inversionistas deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, conforme lo previsto en la documentación legal de la titularización.

A la fecha de este informe, el fondo de garantía se mantiene vigente y provisionado por el Fideicomiso de Titularización mediante certificado de depósito a plazo No. 0001697, emitido por Banco Comercial de Manabí, por USD 137.500, a favor del Fideicomiso Titularización Costa Gardens.

Se han revisado y analizado los mecanismos de garantía con que cuenta el Fideicomiso Mercantil Irrevocable “Fideicomiso Titularización Costa Gardens”. En función de su naturaleza, valor y disponibilidad, estos mecanismos se consideran aceptables y, en caso de requerirse, podrían otorgar liquidez y cobertura adicional para atender el pago de los valores emitidos.

SENSIBILIZACIÓN DE FLUJOS

Para definir el Flujo Sensibilizado se ha sometido al Flujo Proyectado a una prueba de estrés mediante el cálculo de escenarios. Se consideraron premisas bases para el escenario optimista, moderado y pesimista.

Con la determinación de los tres escenarios, considerando el escenario pesimista se evidencia que los flujos proyectados acumulados serían suficientes para garantizar el pago a los inversionistas y un adecuado soporte para el desarrollo del proyecto.

TRIMESTRE	MODERADO	OPTIMISTA	PESIMISTA	ESCENARIO ESTRESADO	FLUJO REAL	PAGO INVERSIONISTAS
sept-24	357.540	362.405	352.134	281.707	95.600	116.875
dic-24	120.440	126.831	116.179	92.943	362.020	116.875
mar-25	85.352	94.679	79.134	63.307	248.624	116.875
jun-25	66.379	78.417	58.353	46.682	329.192	102.000
sept-25	4.319.299	4.334.725	4.309.014	3.447.211	637.879	102.000
dic-25	1.212.589	1.228.016	1.202.305	961.844	259.058	102.000
mar-26	17.973	33.400	7.689	6.151	550.000	102.000
jun-26	17.141	32.568	6.856	5.485		102.000
sept-26	1.707.532	2.084.848	1.455.988	1.164.790		102.000
dic-26	0	0	0	0		102.000
mar-27	0	0	0	0		102.000
jun-27	0	0	0	0		4.800.000
Total	7.904.244	8.375.889	7.587.652	5.788.414	2.482.373	5.966.625

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Es importante mencionar que el flujo real recaudado a la fecha de corte fue de USD 2.482.372,64 distribuidos entre 78 unidades cuyos derechos de cobro fueron aportados al fideicomiso. De esta forma se pudo constatar que, hasta la fecha de corte, los flujos generados fueron superiores a los flujos esperados en los tres escenarios proyectados.

COBERTURA

La proyección original indicaba que los ingresos totales alcanzarían los USD 7.904.244 con una cobertura calculada incluyendo el fondo de garantía y el valor de la garantía hipotecaria sobre la desviación estándar para cada trimestre de 46,40 veces. Al incorporar el comportamiento de los flujos reales recaudados a la fecha de corte, la cobertura promedio frente a la desviación estimada de los flujos trimestrales se incrementa a 62,85 veces.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

De acuerdo con el Estado de Situación Financiera del FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN COSTA GARDENS, con corte abril 2026, se contempla un total de USD 5,97 millones de activos financieros en los que se contabiliza los derechos de cobro objeto de la presente titularización. La liquidez inmediata del fideicomiso evidenciada a través de la disponibilidad de efectivo y sus equivalentes totaliza USD 659,88 mil depositados en una cuenta corriente en los Bancos de Manabí y Bolivariano.

El pasivo asciende a USD 6,62 millones y se conforma principalmente por los valores de titularización tanto de corto como de largo plazo.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	ABRIL 2026 (USD)
ACTIVO	6.627.960
ACTIVOS CORRIENTES	6.627.960
Efectivo y equivalentes de efectivo	659.876
Activos financieros	5.965.666
Depósitos a plazo	254.375
Derechos de Cobro titularizados	5.711.291
Servicios y otros pagos anticipados	2.244
Activos por impuestos corrientes	174
PASIVO	6.618.058
PASIVOS CORRIENTES	1.766.257
Cuentas y documentos por pagar	1.611.323
Porción corriente de valores emitidos	154.934

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	ABRIL 2026 (USD)
PASIVOS NO CORRIENTES	4.851.800
Valores de titularización LP	4.851.800
PATRIMONIO	9.903
Capital	10.000
Resultados acumulados	-98

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La estructura presenta una composición patrimonial característica de los fideicomisos de titularización, donde los activos corresponden principalmente a derechos de cobro e inversiones asociadas a la operación, mientras que los pasivos reflejan las obligaciones con inversionistas. La existencia de recursos líquidos e inversiones permite atender las obligaciones de corto plazo conforme el cronograma previsto.

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 o de un Originador 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 solvencia del Originador para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa 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 Costa Gardens, 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. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. 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, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. 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 calificadoradora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

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. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

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 4, 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.
DERECHOS DE COBRO SOBRE VENTAS FUTURAS ESPERADAS	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.