APROBADO

JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO

Firmado digitalmente por JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
Fecha: 2025.10.13 12:28:34 -05'00'

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA FIDEICOMISO TITULARIZACION URBANPROMO BARANDUA

Monto total de la emisión: Hasta US $ 30'00.000,00
Calificación de Riesgo: AAA
Características de la Oferta Pública:

Originador:	**Urbanpromo S.A.S.**
Agente de Manejo:	Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso Mercantil:	Fideicomiso de Titularizacion Urbanpromo Barandua
Tipo de titularización:	Titularización de Valores de Participación
Tipo de valores:	Nominativos; valores de titularización de participación.
Monto de la emisión:	Hasta US$ 30.000.000,00
Denominación:	VTP- BARANDUA
Valor nominal del VTP:	El monto será de US $ 5.000,00
Número de VTPs a emitir:	6000
Plazo:	9 meses contados a partir de la fecha de aprobación de la SCVS
Destino de los recursos:	Construcción de proyecto inmobiliario/equipamiento del Hotel
Calificadora de Riesgo:	Pacific Credit Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
Calificación de Riesgo:	AAA
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A.
Estructurador financiero/ Colocador:	Vectorglobal WMG Casa De Valores S.A.
Estructurador legal:	Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Tipo de Emisión:	Desmaterializada
Sistema de colocación:	Bursátil

Mediante Resolución **No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00028935** emitida el 26 de septiembre de 2025 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se aprobó el proceso de titularización del proyecto inmobiliario, se autorizó la oferta pública, se aprobó el contenido del prospecto de oferta pública y se realizó la inscripción de los valores en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Con fecha 03 de octubre del 2025, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución **No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00029166**, en la cual resolvió rectificar el considerando noveno y articulos primero, segundo, tercero y cuarto de la parte resolutiva de la Resolución **No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00028935** del 26 de septiembre del 2025, a fin de que en las partes en las cuales constaba el error en la denominación del Fideicomiso, se entienda que lo correcto es **"Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandua"**.

Cláusula de exclusión, según lo establece el artículo 15 de la Ley de Mercado de Valores.

La aprobación de la oferta pública no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valoresy Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o la rentabilidad de la emisión.

Índice

a. Glosario 6

b. Información general del originador 15
1. Denominación social 15
2. Objeto social 15
3. Datos de constitución y accionistas de la compañía 15
4. Información de domicilio de la compañía 16
5. Principales líneas de negocio 16
6. Finalidad de la titularización 16
7. Estados financieros del originador 16
8. Gastos de la emisión 16

c. Información general del agente de manejo 16
1. Nombre, dirección, número de teléfono, dirección de correo electrónico y página web 16
2. Fecha de constitución y plazo de duración de la sociedad 17
3. Organización de la sociedad 18
4. Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa para el manejo de fideicomisos y la actuación como agente de manejo en procesos de titularización 19
5. Identificación y experiencia del personal directivo 19
6. Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores 25
7. Capital social y composición accionarial 25
8. Información económico – financiera: estados financieros del último ejercicio fiscal y análisis vertical; notas y dictamen del auditor externo 25
9. Indicación de que las obligaciones asumidas por el agente de manejo son de medio y no de resultado 27

d. Información sobre el patrimonio autónomo emisor de los valores y del proceso de titularización 27
1. Denominación específica del patrimonio autónomo 27
2. Fecha y escritura pública de constitución 27
3. Inscripción de la escritura pública de constitución en los registros pertinentes, si fuere el caso 27
4. Resumen del contrato del fideicomiso mercantil utilizado para titularizar incluyendo: finalidad y objeto, deberes y responsabilidades del agente de manejo, derechos de los inversionistas, rendición de cuentas y remuneración del agente de manejo 27
5. Descripción y valor de los activos transferidos para el desarrollo del proceso de titularización y de sus garantías, si los hubieren 33
6. Copia del reglamento de gestión del proceso de titularización 34

7. Descripción detallada de los mecanismos de garantía utilizados en el proceso de titularización 34
8. Relación de costos y gastos a ser asumidos por el patrimonio autónomo 35
9. Aspectos tributarios del patrimonio autónomo 36
10. Causales de terminación previstas en el contrato de fideicomiso mercantil y procedimiento para su liquidación 36
11. Causales y procedimiento para la sustitución del agente de manejo 37
12. Nombre o razón social de la firma auditora 38
13. Estados financieros a la fecha de constitución del patrimonio autónomo o al último ejercicio mensual anterior a la fecha de la solicitud de autorización de la oferta pública, según sea el caso 38
e. Características de la emisión 38
1. Monto total de la emisión 38
2. Plazo de la oferta pública 38
3. Procedimiento para la colocación 38
4. Monto mínimo de la inversión 39
5. Condiciones especiales de la colocación, si fuere el caso; forma y lugar de suscripción de los valores 39
6. Características de los valores a emitir y destino de los recursos 39
7. Extracto del estudio técnico de la calificadora de riesgo 40
f. Información General del Proyecto 40
1. Descripción del bien inmueble a ser transferido 40
2. Características generales del Proyecto 41
2.1. Definición del Proyecto 41
2.2. Características del Proyecto 41
2.3. Tecnología y Seguridad 41
2.4. Experiencia Operativa 41
2.5. Visión del Proyecto 41
2.6. Localización del Proyecto 42
2.7. Justificación del Proyecto 42
2.8. Operador del Hotel 42
2.9. Descripción de la franquicia 42
2.10. Descripción de los productos y servicios a ofertar 47
2.11. Fases de ejecución del proyecto 50
g. Análisis del Proyecto Inmobiliario 51
1. Responsable técnico del proyecto 51
2. Fiscalización 55
3. Presupuesto de la obra 55
4. Factibilidad técnica 58
5. Factibilidad legal 58
6. Punto de equilibrio 58
7. Presupuesto de ventas de VTP's 59
8. Forma de determinación del punto de equilibrio para iniciar la ejecución de la obra 60
9. Cronograma de ejecución de obra 60
10. Flujo de construcción 60
11. Factores de riesgos asociados con el Proyecto Inmobiliario 61
12. Análisis del proyecto hotelero 61
13. Análisis de sensibilidad comercial 64
14. Factibilidad financiera 67

15. Dotación hotelera 67
16. Ingresos por actividad hotelera 68
17. Ingresos por venta de departamentos 68
18. Costos del negocio hotelero 70
19. Distribución de Área y alícuotas 70
20. Flujo técnico y Flujos esperados en los diferentes escenarios 71
    20.1. Escenario optimista 71
    20.2. Escenario esperado 73
    20.3. Escenario pesimista 75
21. *Cálculo del Índice de Desviación y descripción detallada de la metodología* 77
22. Resumen del contrato de construcción 78
23. Resumen del contrato de fiscalización 80
24. Descripción de las garantías bancarias o póliza de fiel cumplimiento del contrato de construcción y buen uso de anticipo de fondos recibidos. 81
25. Resumen de los dos avalúos practicados sobre el inmueble a ser aportado, realizado por peritos independientes 82
26. Gobierno Corporativo del Fideicomiso 83

ANEXOS 89

1. Listado de Anexos

Anexo A: Reglamento de Gestión
Anexo B: Estados Financieros del Fideicomiso
Anexo C: Informe de calificación de riesgos
Anexo D: Presupuesto general del proyecto
Anexo E: Estudio de mercado – Market Watch
Anexo F: Proyecciones de ingresos por comercialización de unidades
Anexo G: Carta de intención y acuerdo con Semaica
Anexo H: Informes de pericia de avalúo
Anexo I: Estados Financieros del Originador
Anexo J: Informe del Auditor Externo de la Fiduciaria

a. Glosario

Para la interpretación y los efectos del presente Fideicomiso Mercantil se considerará:

- Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura y referencia, mas no como medio de interpretación.

- Que las definiciones de ciertas palabras o frases aplicarán tanto a la forma singular como al plural; y, que cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la formamasculina, femenina o neutral correspondiente.

- Que las palabras o frases definidas más adelante, deberán ser interpretadas según el contexto en el que se encuentren.

- Que las palabras o frases definidas más adelante, y que aparecen en orden alfabético, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas.

- Que la referencia a los anexos en el texto del presente glosario son referenciados directamente a los que corresponden dentro del contrato de FIDEICOMISO.

ASAMBLEA o ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS: Es el órgano colegiado que reúne y representa al conjunto de INVERSIONISTAS, que tiene las funciones y atribuciones determinadas en la Cláusula Vigésima Primera del FIDEICOMISO.

AUDITORA EXTERNA: Es la persona jurídica especializada designada de conformidad con lo estipulado en el apartado 23.7 de la cláusula vigésimo tercero, debidamente inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, que tendrá la función de analizar y auditar anualmente los Estados Financieros, los Estados de Resultados y en general las Cuentas del FIDEICOMISO que se constituye por este instrumento.

Dicha AUDITORA EXTERNA podrá ser sustituida de acuerdo con lo estipulado en el numeral 23.11 de la Cláusula Vigésima Tercera del FIDEICOMISO.

BENEFICIARIO: Según se determina a continuación: **(i)** Es el ORIGINADOR durante la FASE I; y, **(ii)** Son los INVERSIONISTAS durante la FASE II y III, de conformidad con los términos y condiciones estipuladas en el FIDEICOMISO.

CALIFICADORA DE RIESGO: Es la persona jurídica especializada, debidamente inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, que tendrá la función de evaluar los riesgos de la presente TITULARIZACIÓN; correspondiendo a aquélla emitir la respectiva calificación inicial y, también, las actualizaciones de calificación respectivas, en apego estricto de la periodicidad dispuesta en el ordenamiento jurídico vigente pertinente.

En el numeral 9.2. de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO aparece identificada la CALIFICADORA DE RIESGO designada al otorgamiento del presente acto, la que podrá ser sustituida por la FIDUCIARIA o por el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, de acuerdo con los numerales 22.2.6 de la Cláusula Vigésima Segunda del FIDEICOMISO.

CAPITAL DE ARRANQUE: Son los recursos que el ORIGINADOR ha invertido o

planea invertir hasta la conclusión de la FASE I en el PROYECTO INMOBILIARIO. Este término incluye los recursos: **(i)** Invertidos hasta la presente fecha por el ORIGINADOR en los gastos preoperativos del PROYECTO, y que ascienden a la suma de USD $421.000,00. El detalle de estos recursos se agrega como Anexo 2 de la presente escritura. **(ii)** los que invierta el ORIGINADOR desde la presente fecha hasta la conclusión de la FASE I mediante aportes a favor del FIDEICOMISO.

En caso de que sí se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO devolverá el CAPITAL DE ARRANQUE al ORIGINADOR, en el monto, términos y condiciones estipulados en el numeral 9.14.1 de la cláusula Novena del FIDEICOMISO, siempre y cuando los rubros en los que se utilizó dicho CAPITAL DE ARRANQUE se hallen presupuestados, contabilizados dentro del FIDEICOMISO y hayan sido verificados por parte del FISCALIZADOR.

En caso de que no se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO no reembolsará o devolverá al ORIGINADOR ningún valor por concepto de CAPITAL DE ARRANQUE.

CLIENTES: Son las personas naturales que en la FASE III ocuparán las UNIDADES INMOBILIARIAS dentro del HOTEL con el propósito de alojarse temporalmente y disfrutar de los servicios y comodidades que se ofrecen. En virtud de tales actividades se generarán los FLUJOS a favor del FIDEICOMISO.

COMITÉ DE VIGILANCIA: Es el órgano colegiado integrado por personas designadas por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, respecto del cual su funcionamiento, conformación, atribuciones y responsabilidades aparecen determinados en la Cláusula Vigésima Segunda del FIDEICOMISO y en la Ley.

CONSTRUCTOR: Es la compañía SEVILLA Y MARTINEZ INGENIEROS CA SEMAICA, que tendrá a su cargo las labores de construcción del PROYECTO, a cuyo efecto deberá aplicar y seguir la información contenida en los ESTUDIOS, en lo que corresponda. Asimismo, serán considerados dentro del término CONSTRUCTOR los contratistas que sean oportunamente seleccionados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Se agrega la carta de intención y acuerdo con Semaica como Anexo 3 de la presente escritura.

El CONSTRUCTOR podrá ser reemplazado según lo estipulado en el numeral 23.10 de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO.

CONTRATO DE CONCESIÓN: Es el contrato por el cual las personas que adquieren las UNIDADES INMOBILIARIAS otorgan al FIDEICOMISO el derecho de utilizar y explotar sus bienes en la actividad hotelera y ofrecerlos a los CLIENTES del HOTEL, a través del OPERADOR.

Como contraprestación por la concesión, los propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS recibirán un porcentaje de los ingresos generados por la explotación de su UNIDAD INMOBILIARIA concesionada, según se determine en el propio CONTRATO DE CONCESIÓN. De conformidad con los términos y condiciones estipulados en el contrato en referencia, al menos el 80% de las unidades inmobiliarias comercializadas será adherido al programa de departamentos con servicios hoteleros.

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS: Es el calendario que muestra las fechas de entrega y los montos que debe entregar el FIDEICOMISO al CONSTRUCTOR y al GERENTE DE PROYECTO, a efectos del debido avance y desarrollo del

PROYECTO INMOBILIARIO. El cronograma proyectado desde ya es agregado a la presente escritura como Anexo 4.

Los ajustes al CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS serán aprobados por la JUNTA DE FIDEICOMISO.

COMODATARIO PRECARIO: Se entregará a URBANPROMO S.A.S., que conforme a los términos de este contrato, asumirá el cuidado, custodia y conservación del INMUEBLE, y de las edificaciones que sobre el mismo en el futuro se levanten. Sin perjuicio de lo anterior, los costos de seguridad y de mantenimiento del INMUEBLE serán asumidos íntegramente por el FIDEICOMISO.

CUENTA BANCARIA DEL FIDEICOMISO: Es la cuenta bancaria que será contratada en una Institución del Sistema Financiero, de acuerdo con lo previsto en el numeral 9.8. de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO. Podrán existir una o más cuentas bancarias conforme se tiene estipulado en el citado numeral.

En la CUENTA BANCARIA DEL FIDEICOMISO se recibirán, acumularán y administrarán los recursos del FIDEICOMISO, hasta que la FIDUCIARIA deba destinarlos al cumplimiento de los fines pertinentes, según los términos y condiciones del FIDEICOMISO y la Ley.

ESTUDIOS: Son todos los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad económica, programación de obra, presupuestos, incluyendo el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN, PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, flujogramas, bases técnicas, y permisos que han sido contratados, elaborados u obtenidos hasta la presente fecha por el ORIGINADOR, y/o que serán contratados, elaborados u obtenidos por el ORIGINADOR durante la FASE I, que son necesarios a efectos de desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO.

La lista de los ESTUDIOS necesarios para desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO consta en el Anexo Cinco del presente contrato.

EXPEDIENTE DE LA TITULARIZACIÓN: Son todos y cada uno de los instrumentos vinculados, inherentes y relacionados con el presente proceso de TITULARIZACIÓN, que comprende, sin ser taxativos: Informe de Estructuración Financiera, PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA, FIDEICOMISO, REGLAMENTO DE GESTIÓN, VALORES, Contrato de Administración de Operador, certificaciones, actos y contratos, solicitudes, entre otros.

FASES: Son, en conjunto y sin distinción alguna entre ellas, la FASE I, la FASE II y la FASE III.

> **FASE I:** Es la primera fase de esta TITULARIZACIÓN que inicia desde la constitución del FIDEICOMISO y se extenderá hasta cuando la FIDUCIARIA realice la evaluación señalada en el numeral 9.11 de la cláusula novena del FIDEICOMISO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO. La FASE I también incluirá las actividades a ejecutarse en caso de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, conforme el numeral 9.13 de la cláusula novena del FIDEICOMISO. La duración de esta fase se estipula en el numeral 8.4 de la cláusula octava.
>
> **FASE II:** Es la segunda fase de esta TITULARIZACIÓN que iniciará sólo en

caso de que la FIDUCIARIA haya declarado que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO y se extenderá hasta suscripción del Acta de Entrega Final de la construcción del HOTEL; y, el Acta de Entrega Final del equipamiento final del HOTEL. El plazo proyectado para la ejecución de la Fase II es de 30 meses.

FASE III: Es la tercera fase de esta TITULARIZACIÓN que iniciará sólo en caso de que se haya desarrollado íntegramente la FASE II y que empezará a partir de la fecha de la suscripción del Acta de Entrega Final de la construcción del HOTEL; y, el Acta de Entrega Final del equipamiento final del HOTEL. Durante esta fase, el OPERADOR podrá iniciar las actividades de operación y administración del HOTEL dirigida al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del FIDEICOMISO.

FECHA DE EMISIÓN: Es la fecha en que se realice la primera colocación de VALORES, la cual constará expresamente señalada en tales VALORES.

La FECHA DE EMISIÓN será oportunamente definida por el ORIGINADOR. A partir de la FECHA DE EMISIÓN se contará el PLAZO de los VALORES.

Los VALORES que no se hayan colocado en la FECHA DE EMISIÓN, quedarán en tesorería del FIDEICOMISO para posterior colocación.

FIDEICOMISO: Es el patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica que se constituye como consecuencia jurídica de la celebración de la presente Escritura Pública, que será administrado por su FIDUCIARIA y en tal calidad su representante legal. El Fideicomiso que se conforma por el presente acto se denomina **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDUA.**

FIDUCIARIA o AGENTE DE MANEJO: Es TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

FISCALIZADOR: Es la persona natural o jurídica que tendrá a su cargo las labores de control y fiscalización de la calidad, cantidad y avance oportuno de obra y prestación de servicios del CONSTRUCTOR en lo referente a la construcción del PROYECTO, y del GERENTE DE PROYECTO en lo referente al equipamiento del PROYECTO, a cuyo efecto deberá guiarse por la información contenida en los ESTUDIOS.

El FISCALIZADOR será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en el numeral 23.12 de la cláusula vigésima tercera y 20.1.3 de la cláusula vigésima del FIDEICOMISO.

FLUJOS: Son los ingresos que se proyecta se generarán a futuro por: i) la comercialización y venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS que resulten del PROYECTO, recibiendo el FIDEICOMISO el precio íntegro de las PROMESAS DE COMPRAVENTA y/o COMPRAVENTA; y, ii) la explotación del HOTEL. Se adjuntan las proyecciones del negocio hotelero.

Respetando y siguiendo el ORDEN DE PRELACIÓN, el retorno para los INVERSIONISTAS en los VTP's será pagado exclusivamente con cargo a los FLUJOS.

Expresamente se aclara que el ORIGINADOR, el OPERADOR, el GERENTE DE PROYECTO, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO; ninguno de ellos por sí solos, ni tampoco de manera solidaria, aseguran o garantizan la generación de los

FLUJOS.

FONDO ROTATIVO: Es el fondo por Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD 10.000,00), que estará integrado por los recursos que aporte el ORIGINADOR conforme a los términos y condiciones de este contrato, y que servirá para pagar, entre otros, los costos, gastos, impuestos, honorarios y comisiones que le sean aplicables al FIDEICOMISO únicamente en el marco del proceso de titularización llevado a cabo a través de este FIDEICOMISO, tales como pero sin limitarse a, honorarios de la FIDUCIARIA, de la calificadora de riesgos, auditoría externa, comisiones a casas de valores, contribuciones a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros por mantenimiento de la inscripción, agente pagador, y cualesquiera otras estrictamente vinculados con el proceso de titularización.

Se excluye del FONDO ROTATIVO todos aquellos costos, gastos y tributos del PROYECTO INMOBILIARIO, pago a sus proveedores, y de la explotación del HOTEL, por cuanto en los respectivos contratos con los contratistas del PROYECTO INMOBILIARIO o explotación del HOTEL, se podrán establecer los Fondos rotativos del caso.

GARANTÍA ESPECÍFICA: Es el MECANISMO DE GARANTÍA de esta TITULARIZACION, que consiste en una Fianza Solidaria de URBANPROMO que permite cubrir hasta un máximo de (2) dos veces el INDICE DE DESVIACION calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION o el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda.

Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un PROYECTO INMOBILIARIO, el mecanismo de fortalecimiento consiste en lo siguiente:

(i) Si durante la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO se determina que el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del PROYECTO, o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA (sustentada en informes de un perito – designado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO- y del FISCALIZADOR), el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción del PROYECTO por tal concepto exclusivamente, hasta un máximo de (2) dos veces el INDICE DE DESVIACION multiplicado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION; y,

(ii) Si durante el equipamiento del PROYECTO INMOBILIARIO se determina que el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de equipamiento del o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para equipamiento del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA (sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR), el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de equipamiento del HOTEL por tal concepto exclusivamente, hasta un máximo de (2) dos veces el INDICE DE DESVIACION multiplicado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO.

La petición de recursos de parte de la FIDUCIARIA dirigida al ORIGINADOR, deberá estar acompañada de un informe pericial y de un informe del

FISCALIZADOR que sustente la petición, los cuales serán inobjetables e incuestionables para el ORIGINADOR. Al efecto el ORIGINADOR se constituye, a través del presente instrumento, en fiador y garante solidario del FIDEICOMISO, con el fin de garantizar el pago de cualquier obligación, sea cual fuere su naturaleza, de plazo pendiente o futura, que el FIDEICOMISO haya contraído o contraiga en el futuro a favor de cualquier tercero para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO hasta la FASE II, hasta por los limites antes mencionados. En tal sentido, el ORIGINADOR renuncia a los beneficios de domicilio, orden o excusión y división de bienes.

Expresamente se destaca en la cláusula décima del FIDEICOMISO que la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO se limita "única y exclusivamente" a la provisión de los recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o en los costos de equipamiento del PROYECTO INMOBILIARIO, hasta un máximo de dos (2) veces el INDICE DE DESVIACION calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION o el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO según corresponda. En lo que no pueda ser asumido por el ORIGINADOR, deberá ser asumido por los INVERSIONISTAS.

Para mayor abundancia y claridad, expresamente queda excluido de la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO, cualquier necesidad de recursos durante la FASE III de la presente TITULARIZACION.

GERENTE DE PROYECTO: Es URBANPROMO S.A.S, o aquella persona natural o jurídica designada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO para ejecutar la Gerencia de Proyecto del PROYECTO INMOBILIARIO. El GERENTE DE PROYECTO es quien tiene a su cargo las obligaciones y derechos estipulados en el respectivo Contrato de Gerencia de Proyecto.

GERENTE COMERCIAL: Es la persona natural o jurídica especializada designada por la JUNTA DE FIDEICOMISO; para que, en calidad de contratista del FIDEICOMISO, se ocupe de la promoción y comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.

HOTEL: De alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se entenderá por HOTEL: (i) las UNIDADES INMOBILIARIAS que se levantarán sobre el INMUEBLE, de acuerdo con las características generales señaladas en el Anexo Siete del FIDEICOMISO; (ii) las UNIDADES INMOBILIARIAS que se equiparan, según el detalle general constante en el Anexo Ocho del FIDEICOMISO; y, (iii) las UNIDADES INMOBILIARIAS, que en virtud del CONTRATO DE CONCESIÓN, serán administradas por el OPERADOR con el fin de obtener FLUJOS.

Los Anexos siete y ocho podrán ser modificados previa aprobación de la JUNTA DE FIDEICOMISO, siempre y cuando dichas modificaciones no afecten el PRESUPUESTO GENERAL en hasta un cinco por ciento (5%) de su valor total, caso contrario deberá procederse conforme lo estipulado en la Cláusula Trigésima del presente contrato, misma que refiere a las reformas del presente instrumento.

Originalmente el HOTEL operará bajo a franquicia "ESPLENDOR" y con el nombre de "Esplendor by Wyndham - Barandúa", o bajo cualquier otra franquicia de iguales o mayores características que deberá ser proporcionada por el OPERADOR de acuerdo con el contrato de operación hotelera.

ÍNDICE DE DESVIACIÓN: Según los cálculos efectuados por el Estructurador

Financiero (VECTORGLOBAL WMG CASA DE VALORES S.A.) de la TITULARIZACIÓN, el INDICE DE DESVIACIÓN es del cinco por ciento ponderado (5%).

El ÍNDICE DE DESVIACIÓN cuantifica la probabilidad de que los FLUJOS no se generen conforme a las proyecciones realizadas por el Estructurador Financiero de la TITULARIZACIÓN. Tales cálculos y proyecciones constan en el Informe de Estructuración Financiera que se acompaña como habilitante al presente contrato.

INMUEBLE: Es el Solar unificado UNO (antes identificado como Solares Uno y Dos) del sector número Treinta y Uno, del balneario de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, con el código catastral signado con el número cero treinta y uno – cero setenta y dos – cero cero cinco – cero cero – cero cero – cero cero (031-072-005-00-00-00), con ficha registral signada con el número treinta y siete mil quinientos setenta (37570), sobre el que se desarrollará el PROYECTO. El INMUEBLE tiene la historia de dominio, superficie, linderos y dimensiones que constan en los documentos adjuntos al presente contrato; cuya descripción e identificación constan en el numeral 5.1.2. de la Cláusula Quinta de este contrato. Según los términos y condiciones de esta TITULARIZACIÓN, para que la FIDUCIARIA pueda declarar alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, será necesario, entre otros aspectos, que el INMUEBLE sea de propiedad absoluta del presente FIDEICOMISO.

INVERSIONES: Son las inversiones que la FIDUCIARIA realizará a nombre del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones estipulados en el numeral 9.17.2 de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO.

INVERSIONISTA(S): Son aquellos que adquieren e invierten en VALORES emitidos a su orden por el FIDEICOMISO, como consecuencia del proceso de TITULARIZACIÓN. Si el ORIGINADOR llega a ser propietario de uno o varios VALORES, también pasará a ser INVERSIONISTA.

JUNTA DE FIDEICOMISO: Es el organismo cuya forma de integración, atribuciones y responsabilidades constan determinadas en la Cláusula Vigésima Tercera del FIDEICOMISO.

MECANISMOS DE GARANTÍA: Son: En cuanto corresponde al proceso de titularización, la GARANTÍA ESPECÍFICA consiste en una Fianza Solidaria descrita en el apartado 3.22 de la presente cláusula; En cuanto al proyecto inmobiliario son las descritas en el numeral 9.27 y todas las descritas en la normativa vigente, que se adjuntan en el Anexo 9 del Fideicomiso.

MONTO TOTAL A EMITIR: Es la suma de hasta USD $30´000.000,00 (TREINTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

OPERADOR: Es SIX STAR HOTELS SSH S.A., sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con la legislación ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, cuyo objeto social es la operación de hoteles; o, aquella sociedad que sea designada en reemplazo de la anterior, por la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante la FASE III, en los casos, términos y condiciones establecidos en este contrato.

El OPERADOR es quien tendrá a su cargo, por cuenta del FIDEICOMISO, la administración y operación profesional y especializada del HOTEL. El contrato en referencia se adjunta como Anexo 10 del Fideicomiso.

ORIGINADOR o CONSTITUYENTE: Es URBANPROMO S.A.S., sociedad debidamente existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador.

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION: Es el presupuesto para la construcción del HOTEL exclusivamente, el cual forma parte de los ESTUDIOS y que ha sido elaborado por el ORIGINADOR.

El PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION no incluye el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO.

PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO: Es el presupuesto para el equipamiento del HOTEL exclusivamente, el cual forma parte de los ESTUDIOS y que han sido elaborado por el ORIGINADOR.

PRESUPUESTO GENERAL: Incluye el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION y el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, mismo que se agrega a la presente escritura como Anexo 11 del Fideicomiso.

PROMESAS DE COMPRAVENTA: Son los contratos de promesa de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS, otorgados mediante Escritura Pública, entre el FIDEICOMISO (como promitente vendedor) y los PROMITENTES COMPRADORES, a través de los cuales éstos se obligan a adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS determinadas y, concomitantemente, a pagar la totalidad del precio de compra estipulado por tal inmueble en la PROMESA DE COMPRAVENTA, cuyo formato se agrega como Anexo 12 del Fideicomiso.

PROMITENTES COMPRADORES: Son las personas naturales o jurídicas con quienes el FIDEICOMISO, en calidad de Promitente Vendedor, suscribirá escrituras públicas de PROMESA DE COMPRAVENTA, respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS que resulten del desarrollo y ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO.

De acuerdo con las necesidades del PROYECTO, el FIDEICOMISO podrá suscribir acuerdos que impliquen la promesa de transferencia de UNIDADES INMOBILIARIAS, que pudieren ser distintas a una compraventa, como sucede en el caso de permutas con proveedores, pero guardando siempre la solemnidad de otorgar tales acuerdos en Escritura Pública. Además, podrá el FIDEICOMISO suscribir contratos de Reserva hasta por los montos y en la forma prevista en la legislación vigente.

PROSPECTO o PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA: Es el documento que contiene las características concretas de los VALORES del proceso de TITULARIZACIÓN y los datos e información requerida por las normas legales y reglamentarias vigentes y aplicables.

PROYECTO INMOBILIARIO: De alcanzarse el PUNTO DE EQUILBRIO, el PROYECTO INMOBILIARIO consistirá: **(i)** En la construcción del HOTEL, conforme las características generales señaladas en el Anexo 13 del FIDEICOMISO; y, **(ii)** En el equipamiento del HOTEL conforme el detalle general constante en el Anexo 14 del FIDEICOMISO.

PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el conjunto de condiciones estipuladas en la Cláusula Octava del FIDEICOMISO.

En caso de que la FIDUCIARIA declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá con el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO y conforme lo estipulado a partir del numeral 9.11 de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO.

En caso de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá según lo estipulado en el numeral 9.13 de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO.

RECOMPRA: Se refiere al proceso de recompra de los TITULOS por parte del Fideicomiso a los Inversionistas, de conformidad con las condiciones, requisitos y causales establecidos en la cláusula decimoprimera.

REGLAMENTO DE GESTIÓN: Es el documento que contiene las normas que rigen la presente TITULARIZACIÓN, así como datos e información complementaria requerida por la normativa legal y reglamentaria vigente y que fuere pertinente, y que consta como adjunto al presente en el Anexo del Fideicomiso.

TITULARIZACIÓN: Es el proceso mediante el cual se emiten VALORES susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo al FIDEICOMISO en su calidad de patrimonio autónomo de propósito exclusivo.

VALOR(ES) O VTPs: Son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los INVERSIONISTAS adquieren una alícuota en el FIDEICOMISO, a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados de esta TITULARIZACION.

Los VALORES estarán representados en títulos desmaterializados emitidos a nombre de los INVERSIONISTAS.

Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN y de los VALORES, la inversión en esta TITULARIZACIÓN no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija ni reajustable), sino por el contrario se trata de una INVERSION DE RENTA VARIABLE basada única y exclusivamente en la proyección de la generación de FLUJOS futuros provenientes de: i) la comercialización y venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y, ii) explotación del HOTEL.

En tal sentido, los VALORES NO constituyen pasivos ni contingentes del FIDEICOMISO, ni de la FIDUCIARIA, ni del ORIGINADOR, ni del OPERADOR, ni del GERENTE DE PROYECTO.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS, y, una vez agotados los recursos y las garantías del FIDEICOMISO, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

Cada uno de los VALORES tendrá un valor nominal de USD$ 5.000,00 (Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América). En tal sentido, se emitirán seis mil (6.000) VALORES.

Cada título podrá contener uno o más VALORES, pero siempre en montos de USD$ 5.000,00 o múltiplos de USD$ 5.000,00. Un VALOR no será susceptible de división ni fraccionamiento. Los títulos que contengan varios VALORES, si

podrán ser susceptibles de división o fraccionamiento, pero manteniendo el mínimo de USD$ 5.000,00 o múltiplo de USD$ 5.000,00.

Para efectos de identificación bursátil y comercial, los VALORES se denominarán "**VTP – BARANDUA**".

Ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA, ni el ORIGINADOR, ni el OPERADOR, ni el GERENTE DE PROYECTO garantizan, ni aseguran, ni ofrecen beneficios ni rendimientos ni rentabilidad alguna para los valores provenientes de esta TITULARIZACIÓN.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Son las suites, departamentos, parqueos, u otros bienes inmobiliarios sujetos a régimen de propiedad horizontal, que se encuentran identificados en el ESTUDIO, y que integrarán el PROYECTO INMOBILIARIO. El detalle de las Unidades Inmobiliarias se encuentra agregado a la presente escritura como Anexo 7 del Fideicomiso.

b. Información general del originador:

1. Denominación social

URBANPROMO S.A.S.

2. Objeto Social

La compañía podrá realizar cualquier actividad mercantil o civil, lícita, sin embargo su objeto consiste principalmente en: i) promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios. ii) administración de bienes inmuebles propios o arrendados a cambio de una retribución o por contrato. iii) intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes.

3. La empresa

URBANPROMO S.A.S. fue constituida el 10 de mayo de 2023. Sus constituyentes se describen en la tabla a continuación.

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	CALIDAD	NACIONALIDAD	REPRESENTADA POR
0918851494	ANGEL ALBAN SARA CAROLINA	CONSTITUYENTE	ECUADOR	ANGEL ALBAN SARA CAROLINA
1710167907	CAPELO GARCIA GIOVANNI ERNESTO	CONSTITUYENTE	ECUADOR	CAPELO GARCIA GIOVANNI ERNESTO
1708083462	CRESPO HERRERA BARBARA MARIA	CONSTITUYENTE	ECUADOR	CRESPO HERRERA BARBARA MARIA
1703850113	CABEZAS CANELO FERNANDO ANIBAL	CONSTITUYENTE	ECUADOR	CABEZAS CANELO FERNANDO ANIBAL

4. **Información de la compañía**

Datos generales	
Provincia	Pichincha
Ciudad	Quito
Cantón	Quito
Parroquia	Cumbayá
Dirección	De los Establos y Calle E, Site Center, Torre II
Teléfono	023801208 - 0992742230
Correo Electrónico	gcapelo@urbanpromo.ec; rvaldivieso@urbanpromo.ec

5. **Principales Líneas de Negocios**

URBANPROMO S.A.S. se dedica principalmente a la:

1) Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios.
2) Administración de bienes inmuebles propios o arrendados a cambio de una retribución o por contrato.
3) Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes; compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, etc. Información económica y financiera: estados financieros del último ejercicio fiscal, juntocon las notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices.

6. **Finalidad de la titularización:**

Que se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe el HOTEL, cuyas UNIDADES INMOBILIARIAS serán comercializadas y vendidas a PROMITENTES COMPRADORES, y cuyos FLUJOS, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, y provisiones necesarias, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES.

7. **Estados Financieros del Originador:**

Constan aparejados al presente instrumento como Anexo i y su análisis e indicadores constan como Anexo K.

8. **Gastos de la emisión:**

Constan detallados y aparejados como Anexo L.

c. Información general del agente de manejo:

1. Nombre, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico.

Nombre:
TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Dirección:
Edif. World Trade Center, Torre A, piso 12. oficina 1201.

Número de Teléfono:
(+593) 4 2630107

Correo Electrónico:
ggarcia@trustfiduciaria.com / comunicaciones@trustfiduciaria.com

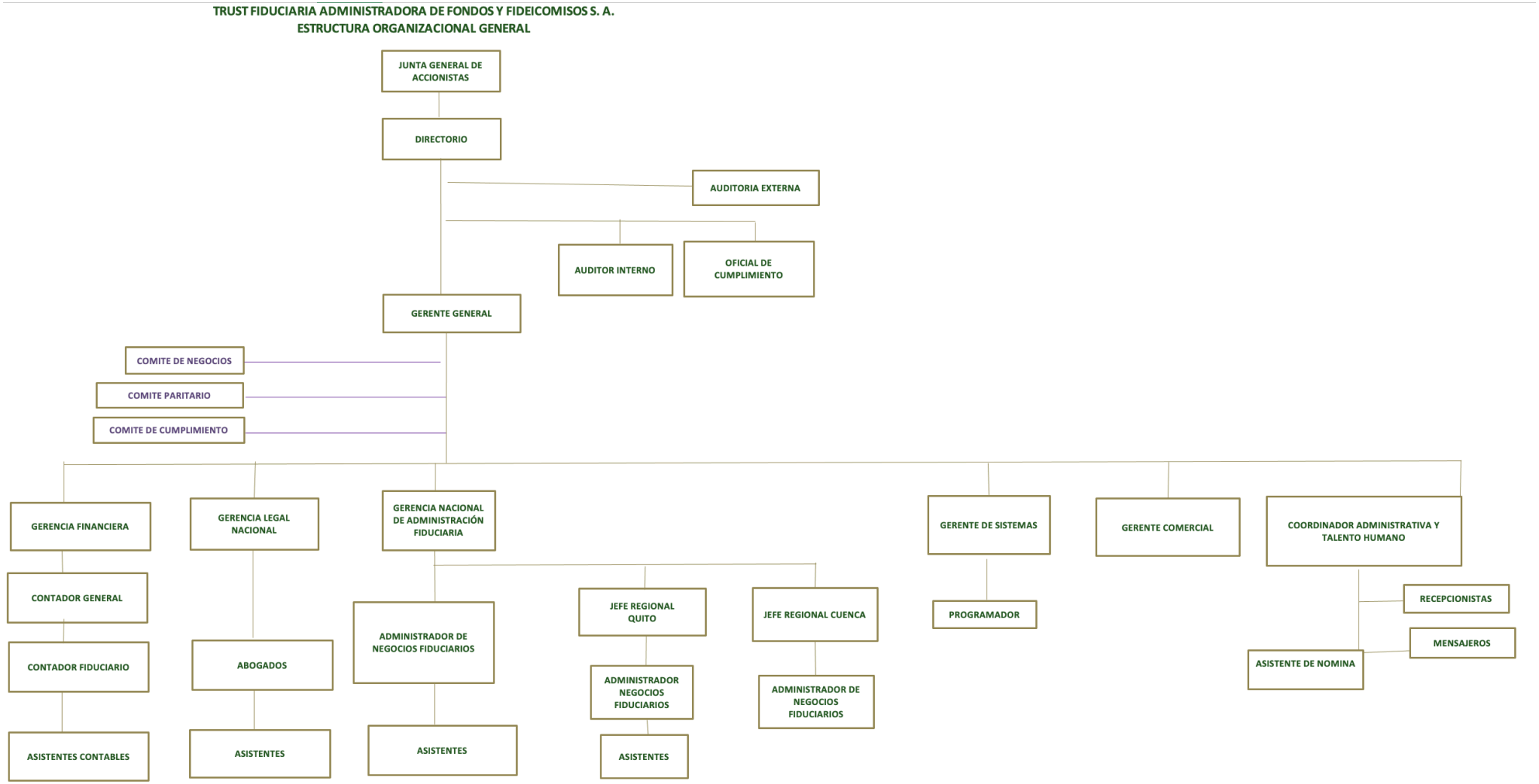
Página web:
www.trustfiduciaria.com

2. Fecha de constitución y plazo de duración de la sociedad.

La Compañía TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. se constituyó con el nombre de TRUST FIDUCIARIA S.A. conforme consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, el veinticuatro de enero del año dos mil dos, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintiocho de febrero del dos mil dos. La compañía reformó integralmente su estatuto social mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, el veintitrés de mayo del dos mil ocho, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintiséis de agosto del dos mil ocho. Posteriormente la compañía TRUST FIDUCIARIA S.A. cambio denominación a TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y reformó su estatuto social, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto de Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, el cuatro de febrero del dos mil diez, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el seis de abril del dos mil diez. La compañía aumentó su capital suscrito y autorizado, así como reformó el artículo sexto de su estatuto social mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, el veintitrés de noviembre del dos mil dieciséis, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintitrés de diciembre del dos mil dieciséis.

Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se encuentra debidamente autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para el funcionamiento de actividades de agente de manejo en procesos de titularización y administración de negocios fiduciarios, así como su objeto social habilita a la sociedad para dicha finalidad, de conformidad con su estatuto social vigente. De acuerdo a la escritura pública de constitución de la compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondosy Fideicomisos S.A. el plazo de duración de la sociedad es de cincuenta años.

3. Organización de la sociedad.



4. Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa para el manejo de fideicomisos y la actuación como agente de manejo en procesos de titularización.

La Fiduciaria tiene el siguiente equipo gerencial dedicado directamente para la administración y procesos relacionados con los Negocios Fiduciarios y actuación como agente de manejo en los procesos de Titularización.

a. Negocios Fiduciarios:

Se cuenta con el personal calificado para la administración y procesos relacionados con los Negocios Fiduciarios:

- Gerente General: Ing. Galo García Cárdenas
- Apoderado General: Ab. Andrés Martín Vanegas
- Gerente Nacional de Administración Fiduciaria: Marilú García Guerrero
- Administrador Fiduciario: Ing. Nathaly Álvarez Zambrano
- Gerente Legal Nacional: Ab. Andrés Martín Vanegas
- Gerente Financiera: Ing. María Cecilia Viejó Parreño
- Oficial de Cumplimiento: C.P.A. Ninfa Romero Román
- Gerente de Sistemas: Ing. Henry Torres Párraga

5. Identificación y experiencia del personal directivo.

5.1. Ing. Galo García Cárdenas
Cargo: Gerente General
Trayectoria Profesional:

Trust Fiduciaria es liderada por Galo García Cárdenas, quien se graduó como Ingeniero Comercial con especialización en Banca y Finanzas en la Universidad del Azuay. Es un profesional con una amplia trayectoria en el ámbito financiero, los negocios fiduciarios y el mercado de valores, con más de 37 años en el sector privado y público, desde la Banca, administración de negocios fiduciarios y fondos de inversión, asesoría en procesos de oferta pública y experto en dirección estratégica y visión corporativa.

Ha formado parte de tres sociedades líderes en el ecuador en la administración de negocios fiduciarios y fondos de inversión, así como ejerció la Gerencia de la Banca de Inversión del BIESS. Su amplia trayectoria se destaca por ser un líder nato de equipos, sociedades financieras y del mercado de valores, potenciando el rendimiento estratégico y financiero, desde la reestructuración del talento humano y la maximización del rendimiento y resultados financieros a nivel exponencial. Sus conocimientos sólidos en finanzas corporativas, negocios fiduciarios y el mercado de valores fueron mérito para dirigir Trust Fiduciaria desde el año 2021, posicionando a la sociedad entre las mejores administradoras fiduciarias del país, e incursionando en reformas normativas transcendentales para los fideicomisos a nivel nacional. Como Gerente General es consultor y asesor del directorio de la compañía y lidera la planificación y dirección estratégica de manera integral, con participación y liderazgo en la gestión comercial y captación

de clientes nacionales e internacionales.

5.2. Ab. Andrés Martín Vanegas

Cargo: Apoderado General / Gerente Legal Nacional:

Trayectoria Profesional:

Se graduó con honores en la carrera de Derecho en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, Ecuador. Así mismo aprobó con excelencia un Diplomado Internacional en Profundización Fiduciaria en la Universidad de la Sabana, Colombia. En dos períodos continuos ha sido reconocido por su liderazgo y experticia jurídica como parte del selecto grupo de los mejores líderes legales corporativos del Ecuador por The Legal 500. En su formación profesional realizó pasantías y estudios societarios en Mossack & Fonseca Panamá, contando complementariamente con estudios y programas en dirección estratégica y gerencial, aspectos financieros y operativos, manejo de riesgos, responsabilidad corporativa y prevención de lavado de activos. Tiene formación y experiencia complementaria en diseño web, edición multimedia, y marketing.

Desde el año 2009 ha formado parte del equipo corporativo y de litigio de dos importantes estudios jurídicos cuya jurisdicción abarca Ecuador, Panamá y el derecho de sociedades estadounidense; desde el año 2016 integra el equipo de Trust Fiduciaria con experiencia y liderazgo en el área legal, estructuración de negocios fiduciarios, comercial y marketing, así como desde el año 2021 es secretario y consultor del Directorio de la compañía. Su ejercicio profesional está marcado por su participación activa en la resolución y asesoría en casos inmobiliarios, fiduciarios y de mercado de valores, buen gobierno corporativo, así como litigios civiles, mercantiles, administrativos y constitucionales. Su experiencia integral abarca con experticia los negocios fiduciarios y el mercado de valores, derecho financiero, constitucional, aplicación práctica de buen gobierno corporativo, prevención y mitigación de riesgos legales, experiencia de liderazgo de equipos en materia legal y de diversas disciplinas, lo cual nutre su desempeño estratégico como apoderado general del Presidente del Directorio de la Fiduciaria, siendo un partícipe activo en la administración integral de la compañía.

5.3. *Marilú García Guerrero*

Cargo: Gerente Nacional de Negocios Fiduciarios

Trayectoria Profesional:

Profesional con más de 20 años de experiencia en negocios fiduciarios, una sólida formación en administración estratégica, orientación al logro y el liderazgo de un equipo altamente capacitado en la administración fiduciaria, contribuyen al cumplimiento de las metas y objetivos propuestos por la Fiduciaria.

Sus habilidades en la gestión estratégica de negocios fiduciarios, junto con la experiencia en la supervisión integral de operaciones, diseño de automatización de procesos, comercialización, asesoría a clientes y la innovación de productos, le han permitido lograr los resultados propuestos en su carrera, además su formación en normas internacionales y prevención de delitos financieros complementa su capacidad para enfrentar los desafíos del sector.

5.4. Ing. Nathaly Álvarez Zambrano Cargo:
Administradora Fiduciaria

Trayectoria Profesional:
Ingeniera Comercial graduada en la Universidad de Guayaquil. Inició su experiencia profesional en el año 2009 en una Administradora de Fondos y Fideicomisos donde desempeñó funciones administrativas, operativas y área de negocios. Desde el año 2015 se desempeña como Administrador Fiduciario en Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. donde se enfoca en la administración de negocios fiduciarios. Su experiencia se centra en la administración eficiente de los negocios fiduciarios, asegurando el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, la elaboración de rendiciones de cuentas precisas y la atención oportuna a clientes internos y externos.

5.5. Ing. María Cecilia Viejó Parreño
Cargo: Gerente Financiera
Trayectoria Profesional:
Ingeniera Comercial, Contadora Pública Autorizada, Master en Administración de Empresas con mención en Negocios Internacionales. Con más de 15 años de experiencia en la gestión financiera, contable y de control de empresas del sector de la Construcción, Banca Privada y Mercado de Valores. Especializada en la preparación de estados financieros, análisis presupuestario y cumplimiento de normativas fiscales, se ha desempeñado como Contadora General, Oficial de Cumplimiento, Auditor Interno y Gerente Financiera. Su formación profesional ha generado disciplina en la búsqueda continua de conocimiento, consolidando su habilidad analítica, de planificación y organización para el manejo óptimo de recursos en la generación de valor para su entorno.

5.6. *C.P.A. Ninfa Romero Román*
Cargo: Oficial de Cumplimiento

Trayectoria Profesional:
Miembro del equipo de Trust Fiduciaria desde el año 2016, ejerciendo con solvencia su gestión profesional tanto en el área de negocios específicamente en procesos de terminación, restitución y levantamiento de gravámenes de garantías vehiculares; como en el área de ejecuciones de garantías vehiculares con pleno conocimiento y conforme a lo señalado en el contrato constitutivo de cada negocio y la buena práctica profesional.

Actualmente se desempeña en el área de Compliance como Oficial de Cumplimiento Titular de la fiduciaria implementando, controlando y supervisando, las políticas y procedimientos de antilavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, de acuerdo a la normativa vigente de los Organismos de Control. Cabe mencionar que el cargo de Oficial de Cumplimiento Normativo, también lo ejerció en una Promotora Inmobiliaria reconocida de la ciudad de Guayaquil.

5.7. Ing. Henry Torres Párraga
Cargo: Gerente de Sistemas

Trayectoria Profesional:
Henry Javier Torres Párraga, profesional en ingeniería en sistemas, graduado en la Unversidad Agraria del Ecuador, durante los últimos 12 años ha adquirido sólidos conocimientos en el manejo de las TICS, relacionadas con el negocio fiduciario.
Henry ha complementado su formación con diversos cursos, como Cisco CCNA, redes y ensamblaje de computadoras, prevención de lavado de activos y auditoría interna en ISO/IEC 27001:2022. A lo largo de su carrera, ha obtenido varios títulos, incluyendo Ayudante de Centro de Cómputo, Técnico en Computación e Informática y Tecnólogo en Computación e Informática, todos otorgados por la Universidad Agraria del Ecuador.
En su experiencia profesional, Henry se desempeñó en distintos roles complementarios a su experiencia profesional, incluyendo gestión profesional y técnica en el Grupo TVCable durante 3 años. Desde 2012, trabaja en Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., trayectoria durante la cual fortaleció su experiencia en las TICS, solventando con excelencia la aplicación en los negocios fiduciarios, siendo pionero en la automatización de procesos de alta complejidad y brindando una notable mejora en la ratio de eficacia y eficiencia en la administración de los negocios fiduciarios y optimización de recursos económicos y de talento humano. Actualmente lidera a nivel nacional como Gerente de Sistemas, manteniendo el óptimo rendimiento de la infraestructura tecnológica en las ciudades de Guayaquil, Cuenca Ambato, y Quito.
Su perfil profesional se destaca por una gestión proactiva y con metas claras, con capacidad para trabajar bajo presión para cumplir los objetivos establecidos por la alta dirección. Se define como un firme creyente en la sinergia del trabajo en equipo, siempre comprometido con la búsqueda de la excelencia en los ámbitos personal, académico y profesional.

Infraestructura técnica y administrativa.-

Cumplimos a cabalidad y con mucha responsabilidad la legislación ecuatoriana y otras aplicables, teniendo un equipo integral, experto y multidiscilplinario que caracterizan nuestra gestión profesional que brinda seguridad y confianza a nuestros clientes desde el año 2002. Desde el liderazgo del Gerente General, un equipo gerencial dedicado con experiencia amplia en los negocios fiduciarios, así como el equipo de gestión integral en nuestra matriz en Guayaquil y las regionales de Cuenca, Quito y Ambato.

Nuestros sistemas tecnológicos cuentan con la combinación notable de hardware de última generación y software especializado y parametrizado a la medida para la administración de los negocios fiduciarios y productos relacionados con la oferta pública, siendo pioneros en el sector fiduciario en automatización de procesos.

a. Plataforma Tecnológica

La Fiduciaria cuenta con un avanzado centro de cómputo diseñado para maximizar el rendimiento de su hardware. Además, dispone de un centro de datos dinámico y adaptable, que integra todos los servidores en una única

plataforma consolidada.

A continuación, se describen algunas de las características que conforman esta plataforma tecnológica, la cual permite a la Fiduciaria optimizar sus recursos tecnológicos y de información:

- ***CISCO MERAKY (FIREWALL).-*** Dispositivo gestionado en la nube que combina seguridad avanzada con alto rendimiento. Ofrece protección contra amenazas, inspección TLS/SSL y aceleración de aplicaciones, asegurando una red eficiente y segura.

- ***KERIO SERVER MAIL .-*** Servidor de correo diseñado para pequeñas y medianas empresas. Ofrece correo electrónico, calendarios compartidos, gestión de contactos, chat y colaboración en equipo. Es seguro, compatible con múltiples plataformas, siendo eficiente en soluciones Exchange.

- ***SERVIDOR NAS SYNOLOGY.-*** Dispositivo de almacenamiento conectado a la red que centraliza y protege datos. Funciona como un plan de contingencia para restaurar datos en casos de desastres, garantizando la continuidad operativa. Ofrece copias de seguridad automatizadas, acceso remoto seguro y protección contra fallos, siendo esencial para la gestión y seguridad de la información.

- ***WINDOWS SERVER 2022.-*** Sistema operativo seguro y confiable diseñado para administrar y proteger redes internas. Ofrece herramientas avanzadas para la gestión de recursos, usuarios y datos, garantizando un entorno estable y eficiente para las operaciones empresariales.

- ***ORACLE LINUX SERVER.-*** Sistema operativo empresarial basado en Linux, optimizado para ofrecer rendimiento, seguridad y escalabilidad. Ofrece una plataforma robusta para aplicaciones y bases de datos, con soporte de Oracle y actualizaciones regulares. Es ideal para entornos de misión crítica, proporcionando una alta disponibilidad y eficiencia en la gestión de recursos.

- ***ORACLE DATA BASE.- S***istema de gestión de bases de datos relacional (RDBMS) líder en el mercado, diseñado para ofrecer alto rendimiento, escalabilidad y seguridad. Es ideal para gestionar grandes volúmenes de datos, soportando aplicaciones empresariales críticas. Con características avanzadas como particionamiento, recuperación ante desastres y alta disponibilidad, Oracle DB es una solución robusta para entornos complejos.

- ***Lenguaje de programación C#, PHP.-*** C# es un lenguaje de programación orientado a objetos, desarrollado por Microsoft, utilizado principalmente para crear aplicaciones en el ecosistema .NET, incluidas aplicaciones de escritorio, web y móviles. Ofrece características como tipado estático, seguridad de tipos y una potente infraestructura para el desarrollo de software empresarial. Por otro lado, PHP es un lenguaje de scripting de código abierto que se usa mayormente para el desarrollo web del lado del servidor. Es conocido por su facilidad para integrarse con bases de datos y por ser una opción popular para crear sitios y aplicaciones web dinámicas.

- ***INTERNET INFORMATION SERVICES.-*** La Fiduciaria dispone de un servidor web confiable y eficiente que facilita el alojamiento de varios sitios en un mismo servidor, optimizando recursos y mejorando la gestión de las aplicaciones web. Este servidor está respaldado por la tecnología de Microsoft, lo que garantiza un alto nivel de seguridad, rendimiento y escalabilidad para las operaciones digitales de la organización. Además, IIS ofrece características avanzadas como autenticación segura, manejo de tráfico web y facilidad para integrar diversas aplicaciones y servicios en línea.

- ***CENTRAL TELEFONICA GRANDSTREAM.-*** Es una solución IP PBX, que permite gestionar comunicaciones empresariales de manera eficiente y segura. Ofrece una amplia gama de funcionalidades, incluyendo voz, video, transmisión de datos y soporte para aplicaciones móviles, todo integrado en una plataforma flexible. Esta tecnología permite una gestión simplificada de las comunicaciones, garantizando confiabilidad y escalabilidad para satisfacer las necesidades de comunicación de la organización, tanto en entornos locales como remotos.

b. Sistema Contable GESTOR FIDUCIA.

Es una plataforma de software diseñada para facilitar la administración de fideicomisos y fondos fiduciarios. Permite a las entidades fiduciarias gestionar de manera eficiente los activos, inversiones y transacciones dentro del marco de un contrato fiduciario, asegurando el cumplimiento de los términos acordados entre el fideicomitente, el fiduciario y el beneficiario. Este tipo de sistema automatiza procesos clave, como el seguimiento de fondos, la generación de reportes financieros, y la auditoría, lo que garantiza una administración transparente y en conformidad con las normativas legales vigentes. Además, facilita la toma de decisiones mediante el acceso a información precisa y actualizada, lo que contribuye a una gestión más efectiva y segura de los recursos fiduciarios.

c. Tecnologías

En nuestras oficinas contamos con una infraestructura avanzada de redes informáticas, tanto cableadas como inalámbricas, que garantiza una conexión estable y eficiente para todos los procesos. Cada área está equipada con tecnología informática de última generación, lo que permite un desempeño óptimo y ágil en todas las tareas diarias.

Además, contamos con una variedad de equipos y herramientas para facilitar el trabajo, incluyendo impresoras láser en blanco y negro y a color, laptops, computadoras de escritorio, teléfonos IP, escáneres, lo que asegura que todo el personal tenga acceso a los recursos necesarios para realizar sus funciones de manera efectiva.

La oficina está diseñada para ser un entorno de trabajo seguro, con la instalación de sensores de incendios y cámaras de seguridad que garantizan la protección tanto de las personas como de los equipos e información sensible. Todo esto contribuye a mantener un ambiente de trabajo

productivo, eficiente y seguro para todos los colaboradores.

d. **Infraestructura**

Contamos con 1 oficina propia de 323 m2 que cuenta con todos los servicios.

e. **Instalaciones**

Contamos con una oficina ubicada en el edificio World Trade Center Torre A piso 12 oficina 1201.

6. Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado deValores.

La compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se encuentra autorizada para actuar como agente de manejo en procesos de titularización y administración de negocios fiduciarios. fondos internacionales, de acuerdo con los registros vigentes del Catastro Público del Mercado de Valores.

7. Capital social y composición accionarial.

Mediante escritura pública celebrada el 11 de marzo de 2020 en la Notaría Sexta delcantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, se celebró el aumento de capital de compañía Trust Fiduciaria Administradora De Fondos Y Fideicomisos S.A., por el cual la compañía pasó a tener un capital suscrito y pagado de seiscientos ochenta mil dólares de los Estados Unidos de América.

Los accionistas de la Fiduciaria son:

No.	Identificación	Nombre	Nacionalidad	Capital
1	SE-G-00000587	Amaral Overseas LLC	EEUU	USD 468.000
2	SE-G-00000588	Conch Enterprises LLC	EEUU	USD 2.000
3	0101222370	Gustavo Muñoz González	Ecuatoriana	USD 210.000

8. Información económico - financiera; estados financieros del último ejercicio fiscal, juntocon las notas y dictamen del auditor externo y un análisis vertical e índices.

Análisis Horizontal y Vertical de los Estados Financieros

TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Estado de Situación Financiera

COMPARATIVO DICIEMBRE 2024 - DICIEMBRE 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	2024	2023	Variación 2024 - 2023	%	AV 2024
Bancos e Inversiones	986,931	1,178,275	-191,344	-16.24%	38%
Cuentas por Cobrar	709,065	707,447	1,618	0.23%	27%
Propiedades y Equipos	675,692	697,028	-21,336	-3.06%	26%
Otros Activos No Corrientes	212,598	155,018	57,580	37.14%	8%
TOTAL DEL ACTIVO	**2,584,286**	**2,737,768**	**-153,482**	**-5.61%**	

PASIVOS Y PATRIMONIO	2024	2023	Variación 2024 - 2023	%	AV 2024
PASIVOS					
Pasivos por Obligaciones Corrientes	508,357	640,117	-131,760	-20.58%	65%
Otros Pasivos No Corrientes	268,392	235,262	33,131	14.08%	35%
TOTAL DEL PASIVO	**776,749**	**875,379**	**-98,630**	**-11.27%**	
PATRIMONIO					
Capital	680,000	680,000	-	0%	38%
Reservas y Otros Resultados Integrales	614,205	582,268	31,937	5.48%	34%
Resultados Acumulados	139,955	-135,471	275,426	203.31%	8%
Resultados del Periodo	373,377	735,592	-362,215	-49.24%	21%
TOTAL PATRIMONIO	**1,807,537**	**1,862,389**	**-54,852**	**-2.95%**	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**2,584,286**	**2,737,768**	**-153,482**	**-5.61%**	

TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Estado de Resultados Integral

COMPARATIVO DICIEMBRE 2024 - DICIEMBRE 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América)

INGRESOS	2024	2023	Variación 2024-2023	%
Honorarios de Administración	2,723,003	3,262,341	-539,338	-17%
Honorarios Encargos Fiduciarios BDA	434,490	-	434,490	100%
Rendimiento Financiero	64,100	44,496	19,605	44%
Otros Ingresos de Operación	9,407	38,266	-28,858	-75%
Total Ingresos	**3,231,001**	**3,345,103**	**-114,102**	**-3%**
GASTOS				
Remuneraciones del Personal	760,070	819,801	-59,731	-7%
Honorarios Profesionales	1,007,573	1,029,002	-21,429	-2%
Honorarios Referimientos Encargos BDA	409,880	-	409,880	100%
Gastos de Operación	222,740	196,465	26,275	13%
Provisiones, depreciaciones, otros	228,718	180,372	48,346	27%
Total Gastos	**2,628,980**	**2,225,639**	**403,341**	**18%**
UTILIDAD OPERACIONAL	**602,020**	**1,119,463**	**-517,443**	**-46%**
Provisión participación utilidad trabajadores	90,303	167,920	-77,616	-46%
Impuesto a la Renta Corriente	146,570	260,882	-114,311	-44%
Impuesto a la Renta Diferido	8,230	44,930	-36,700	-82%
Total Impuestos	**228,643**	**383,871**	**-155,228**	**-40%**
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	**373,377**	**735,592**	**-362,215**	**-49%**

9. Indicación de que las obligaciones asumidas por el agente de manejo son de medio y no de resultado.

Las obligaciones asumidas por el AGENTE DE MANEJO, en la Titularización son de medio únicamente y no de resultado.

d. Información sobre el patrimonio autónomo emisor de los valores y del proceso de titularización:

1. Denominación específica del patrimonio autónomo.

El FIDEICOMISO se denomina "Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandua".

2. Fecha y escritura pública de constitución.

El FIDEICOMISO fue constituido mediante escritura pública suscrita el 30 de junio de 2025 entre el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA, otorgada ante la Notaria Décimo Cuarta del cantón Guayaquil, Abogada Andrea Chávez Abril.

3. Inscripción de la escritura pública de constitución en los registros pertinentes, si fuere elcaso.

No aplica para el presente proceso de titularización.

4. Resumen del contrato del fideicomiso mercantil utilizado para titularizar incluyendo: finalidad y objeto, deberes y responsabilidades del agente de manejo, derechos de los inversionistas, rendición de cuentas y remuneración del agente de manejo.

El ORIGINADOR constituye el fideicomiso mercantil irrevocable de Titularización de Proyecto Inmobiliario denominado **FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDUA**, el cual consiste en un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente del patrimonio propio del ORIGINADOR, de la FIDUCIARIA o de terceros en general, así como del patrimonio que corresponda a otros fideicomisos mercantiles administrados por el AGENTE DE MANEJO. Su objeto consiste en:

I) Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe el HOTEL, cuyas UNIDADES INMOBILIARIAS serán comercializadas y vendidas a PROMITENTES COMPRADORES, y cuyos FLUJOS, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, y provisiones necesarias, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES.

II) Que de NO alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO deberá restituir y/o devolver: **(i)** a los INVERSIONISTAS, los recursos pagados por los VALORES; **(ii)** PROMITENTES COMPRADORES, los recursos pagados por las PROMESAS DE COMPRAVENTA; y, **(iii)** al ORIGINADOR el remanente de los bienes.

a. Derechos y obligaciones de los INVERSIONISTAS:

Son derechos de los INVERSIONISTAS los siguientes:

Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones en VALORES, los derechos de participación reconocidos en tales VALORES.

Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones en VALORES, los activos distribuidos por la FIDUCIARIA en caso de que se haya aplicado una RECOMPRA, en los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.

Comparecer, directamente o mediante apoderado, a las ASAMBLEAS.

Elegir y/o ser elegido miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.

Elegir y/o ser elegido miembro de la JUNTA DE FIDEICOMISO.

Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, en los VALORES y en la legislación aplicable.

Obligaciones: Los INVERSIONISTAS están obligados a someterse a las disposiciones contenidas en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, y en la legislación aplicable, incluyendo las estipulaciones contractuales y normas vigente en los casos de un proceso de RECOMPRA.

4.2) Derechos y Obligaciones del ORIGINADOR:

El ORIGINADOR tiene los siguientes derechos y obligaciones:

Son derechos del ORIGINADOR los siguientes:

Recibir el monto del CAPITAL DE ARRANQUE, conforme los términos del presente contrato.

Recibir el remanente de los flujos de efectivo acumulados en el Fideicomiso una vez realizada la liquidación en caso de que no se llegase a declarar el punto de equilibrio de conformidad con lo establecido en el apartado 9.13 de la cláusula novena y en concordancia con las disposiciones de la cláusula vigesimoséptima.

Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, y en la legislación aplicable.

El Originador, por su propia calidad, tendrá derecho al pago de un honorario anual del 10% por sobre el EBITDA Ajustado de la operación del negocio hotelero, calculado con base en los estados financieros auditados del año inmediato anterior, durante la Fase III del PROYECTO. En cumplimiento al principio legal de protección al inversionista establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), se establece desde ya que el referido honorario únicamente será exigible cuando el resultado sea positivo.

Se entenderá como EBITDA al resultado financiero antes de impuestos, intereses, depreciaciones y amortizaciones, y tendrá la calidad de "Ajustado" al referirse a los rubros correspondientes únicamente al giro de

negocio hotelero, excluyendo eventuales ingresos o gastos no recurrentes, extraordinarios o no operativos, con el objetivo de reflejar con mayor precisión el desempeño operativo recurrente del negocio. Con base en lo anterior, se calculará de la siguiente manera:

EBITDA Ajustado= EBITDA ± Ajustes extraordinarios o no recurrentes

Son obligaciones del ORIGINADOR las siguientes:

Proveer a la FIDUCIARIA de toda documentación e información adicional que, a solo criterio de la FIDUCIARIA, sea necesaria a efectos de cumplir con el objeto del presente FIDEICOMISO.

Proveer al FIDEICOMISO de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN, o proveer a la FIDUCIARIA de la información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN.

Proveer al FIDEICOMISO los recursos necesarios para cubrir el incremento de los costos de construcción o equipamiento del PROYECTO, hasta un máximo de dos (2) veces el INDICE DE DESVIACION calculado, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA (sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR).

Proveer a la FIDUCIARIA toda documentación e información adicional que sea necesarias a efectos de cumplir el objeto del presente FIDEICOMISO durante las FASES I y II.

Proveer recursos al FIDEICOMISO para reponer el FONDO ROTATIVO, cuando éstos se hayan reducido de su respectivo monto base en la FASE I, y no se lo haya podido reponer de conformidad con lo dispuesto en los términos y condiciones del FIDEICOMISO. Dicha provisión deberá ser hecha por el ORIGINADOR dentro de los treinta días hábiles inmediatos posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así le haya solicitado al ORIGINADOR mediante simple carta.

Asumir, directamente o designando a una persona, todos los derechos y obligaciones derivados de los contratos de tracto sucesivo suscritos por el FIDEICOMISO. Esta asunción de derechos y obligaciones será efectiva en todos los contratos de este tipo celebrados en el objeto e instrucciones del FIDEICOMISO.

Las demás obligaciones establecidas para el ORIGINADOR en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, en los VALORES y en la legislación aplicable.

4.3) Derechos y Obligaciones de la FIDUCIARIA.-

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

Cobrar los honorarios estipulados en la Cláusula Vigésima Cuarta del FIDEICOMISO.

Requerir a su sola discreción, el reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, debido al incumplimiento de sus obligaciones o por razones de

alternabilidad o por disposiciones normativas aplicables, debiendo la JUNTA DEL FIDEICOMISO realizar el proceso de selección del reemplazo de conformidad con el apartado 23.11 de la cláusula vigesimotercera. Esta facultad también podrá ser ejercida por la JUNTA DEL FIDEICOMISO de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Vigésima Tercera, numeral 23.11 del contrato de FIDEICOMISO. En los casos en que la JUNTA DEL FIDEICOMISO no adopte una decisión, la Fiduciaria, previo a informar de esta situación al Comité de Vigilancia iniciará el proceso de designación del reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, considerando aquellas que demuestren experiencia comprobada en proyectos de esta naturaleza y que se encuentre debidamente inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Requerir a su sola discreción, el reemplazo del FISCALIZADOR, debido al incumplimiento de sus obligaciones o por disposiciones normativas aplicables. debiendo la JUNTA DEL FIDEICOMISO realizar el proceso de selección del reemplazo de conformidad con el apartado 23.12 de la cláusula vigésimo tercera. Esta facultad también podrá ser ejercida por la JUNTA DEL FIDEICOMISO de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Vigésima Tercera, numeral 23.12 del contrato de FIDEICOMISO. En los casos en que la JUNTA DEL FIDEICOMISO no adopte una decisión, la Fiduciaria, previo a informar de esta situación al Comité de Vigilancia iniciará el proceso de designación del reemplazo de FISCALIZADOR, considerando aquellas que demuestren experiencia comprobada en proyectos de esta naturaleza.

Requerir a su sola discreción, el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGO, debido al incumplimiento de sus obligaciones o por razones de alternabilidad o por disposiciones normativas aplicables, debiendo el Comité de Vigilancia realizar el proceso de selección del reemplazo de conformidad con el apartado 22.6 de la cláusula vigesimosegunda. Esta facultad también podrá ser ejercida por el COMITÉ DE VIGILANCIA de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Novena numeral 9.2 del contrato de FIDEICOMISO.

Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, y en la legislación aplicable.

Obligaciones: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos en la presente fecha, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO.

Esta obligación es de medio y no de resultado, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias. En tal sentido, la FIDUCIARIA no garantiza al ORIGINADOR ni a los INVERSIONISTAS, la consecución del objeto o de la finalidad pretendida a través de la presente TITULARIZACIÓN. Conforme lo anterior, la FIDUCIARIA se compromete únicamente al desarrollo de una gestión fiduciaria, de acuerdo con los términos y condiciones del FIDEICOMISO y del REGLAMENTO DE GESTIÓN.

Si por cualquier causa los FLUJOS no son suficientes para pagar los VALORES, la FIDUCIARIA ejecutará el MECANISMO DE GARANTÍA.

Actuar como representante legal del FIDEICOMISO en los términos y condiciones del presente contrato.

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 en la legislación aplicable.

Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los otros 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 negocio fiduciario irrevocable. Los bienes del FIDEICOMISO tampoco formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA.

Cancelar, con los recursos del FONDO ROTATIVO todos los PASIVOS. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, aplicar según lo que corresponda en la cláusula Décima Séptima.

Distribuir entre los INVERSIONISTAS, en proporción a sus respectivas inversiones, las utilidades o perdidas que llegaren a producir el presente FIDEICOMISO, según corresponda.

Exigir a los distintos proveedores el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones asumidas por aquellos, en virtud de los respectivos contratos suscritos con el FIDEICOMISO.

Una vez atendidos todos los derechos de los INVERSIONISTAS y cancelados todos los PASIVOS, proceder con la liquidación del FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la Cláusula Vigésima Séptima del FIDEICOMISO.

Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y demás normativas aplicables.

Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable para procesos de titularización.

Iniciar el procedimiento de RECOMPRA de los VALORES, en los eventos, términos y condiciones estipulados en la Cláusula Décima Primera del FIDEICOMISO.

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.

Es obligación de la FIDUCIARIA abstenerse de establecer gravámenes ni limitaciones al dominio sobre el INMUEBLE, así como tampoco sobre los demás bienes que integren el FIDEICOMISO.

4.4) Rendición de cuentas:

La FIDUCIARIA rendirá cuentas de su gestión al ORIGINADOR y a los INVERSIONISTAS de forma mensual, en los términos y condiciones exigidos por la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y la normativa reglamentaria vigente.

La rendición de cuentas será enviada a la dirección electrónica establecida en el FIDEICOMISO o a aquellas que se determinen posteriormente para el efecto.

4.4.3) Honorarios de la FIDUCIARIA.-

La FIDUCIARIA tendrá derecho al cobro de los siguientes honorarios:

- **Honorario de Administración:** En función de la etapa de la Titularización:
    - **Fase de Captación:** Se trata de la remuneración mensual neta que la Fiduciaria facturará por los servicios generales desde la constitución del presente FIDEICOMISO y hasta la verificación del PUNTO DE EQUILIBRIO o inicio de la Construcción, lo que ocurra primero. Este honorario se lo fija en **USD 1,000** mensuales.
    - **Fase de Construcción:** Una vez verificado el cumplimiento del Punto de Equilibrio, o se inicie la ejecución de obras constructivas, que comprende además del registro contable del avance de obras constructivas. La comisión mensual neta que la FIDUCIARIA facturará será de USD 2,500, mientras dure esta fase.
    - **Fase de Escrituración y Venta:** Por el mantenimiento de la estructura fiduciaria, una vez concluida la construcción y realizada el Acta de Entrega Final de obra, y mientras se instrumentan las transferencias de las unidades a favor de los compradores, y se reciban recursos de la operación del HOTEL y, de existir, distribución de beneficios del Proyecto entre los partícipes, se facturará mensualmente la suma neta de **USD 1,500**.
- **Comisión por Liquidación:** Tratándose de la terminación y liquidación del Fideicomiso, la Fiduciaria facturaría por una sola vez, la suma neta de **USD 4,500.**

Comisiones Potenciales o sujetas al cumplimiento de condiciones, que pueden o no darse.

- **Juntas, Asamblea o Comité de Vigilancia:** Por cada Asamblea de Beneficiarios, Comité de Vigilancia o Junta que se realice, la Fiduciaria cobrará una comisión neta de **USD 250**, por convocar, organizar, actuar de Secretario, elaborar las actas, proveer copias certificadas de las mismas y ejecutar las pertinentes instrucciones, por cada sesión de

hasta tres horas. Por cada hora adicional por sesión se facturará la suma de neta de **USD 100.**

Las reuniones deberán celebrarse en las oficinas del domicilio de la Fiduciaria. En caso de que las reuniones sean fuera del domicilio, se cobrará el número de horas que el personal deba viajar hasta su retorno a las ciudades de Guayaquil o Quito en función al honorario por hora establecido en el presente apartado, así como los costos de transporte y gastos de movilización generales.

- **Reformas:** En caso de ser necesario instrumentar reforma al Fideicomiso, el honorario se deberá negociar con la Fiduciaria en función del alcance, complejidad y tiempo que sea necesario para su resolución, así como de la posible revisión y modificación de documentos anexos o accesorios.

- **Honorarios por elaboración de Análisis de Diligencia Debida.-** En caso el Fideicomiso deba realizar la Diligencia Debida respecto de la licitud de los fondos recibidos, o en función a las contrataciones que éste efectúe, conforme lo previsto en Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (R.O.S. #802 de 21-07-2016) y, las disposiciones establecidas por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), que rige tanto para la actividad de la materia, se facturará la suma de **USD 50**, por cada una.

- **Promesas de Venta o Contratos de Venta definitivos.-** Siendo el Fideicomiso – representado por la Fiduciaria – el que deberá firmar las promesas de venta y las compraventas definitivas, se facturará la suma de **USD 75** por cada firma siempre que se utilicen los Modelos aprobados y entregados por la Fiduciaria.

  El Gerente de Proyecto estará encargado de completar las minutas y de obtener los habilitantes.

  Adicionalmente, para Contratos de Resciliación, Terminación, Adendums, Cesiones, relativos a las Promesas de Ventas, por proporcionar el modelo **USD 150**. Siendo el Fideicomiso el que deberá firmar estos documentos, se facturará la suma de **USD 75** por cada uno de estos actos.

- **Comisión por sustitución de la Fiduciaria sin justa causa.-** En caso de que los Beneficiarios quieran sustituir a la Fiduciaria sin mediar justa causa de aquellas contempladas en la Ley y en el Contrato, se facturaría una penalidad equivalente a **seis** meses de administración según los honorarios determinados en el numeral 1.2. al momento de ser solicitada la sustitución.

5. Descripción y valor de los activos transferidos para el desarrollo del proceso de titularización y de sus garantías, si las hubiere.

El ORIGINADOR, , a título de fideicomiso mercantil irrevocable, aporta y transfiere a favor del FIDEICOMISO, la suma de **USD$ 10.000,00 (DIEZ MIL**

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) para la conformación del FONDO ROTATIVO, con sustento en el Art. 109 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero). El ORIGINADOR entrega los recursos en referencia mediante cheque girado a la orden del FIDEICOMISO. Previo a la emisión de VALORES, deberá encontrarse integrado el FONDO ROTATIVO, en su monto mínimo, con aportes de dinero que debe el ORIGINADOR efectuar a favor del FIDEICOMISO.

El ORIGINADOR se compromete a transferir y aportar al FIDEICOMISO, sin reserva ni limitación alguna, el dominio del INMUEBLE descrito a continuación:

a) Solar unificado UNO (antes identificado como Solares Uno y Dos) del sector número Treinta y Uno, del balneario de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, con el código catastral signado con el número cero treinta y uno – cero setenta y dos – cero cero cinco – cero cero – cero cero – cero cero (031-072-005-00-00-00), con ficha registral signada con el número treinta y siete mil quinientos setenta (37570), con un área total de CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (5.782,92 metros cuadrados), el cual posee los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte:** setenta y cinco metros cincuenta y un centímetros con playa del Océano Pacífico; **Por el Sur:** Treinta y siete metros setenta y seis centímetros, con antigua carretera Santa Elena – Manglaralto más trece punto sesenta metros más cuatro punto noventa y tres metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA); **Por el Este:** Diez punto veintisiete metros con playas del Océano Pacífico, más dieciséis punto sesenta metros más sesenta y nueve punto dieciocho metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA); y, **Por el Oeste:** Cuarenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros dieciocho metros veintidós centímetros más sesenta y cinco metros con terrenos de propiedad particular (Dr. Gil Barragán).

.

6. Copia del reglamento de gestión del proceso de titularización.

Esta información consta en el **Anexo A** del presente PROSPECTO.

7. Descripción detallada de los mecanismos de garantía utilizados en el proceso de titularización.

GARANTÍA ESPECIFICA: Consiste en una cobertura otorgada por el ORIGINADOR de hasta un máximo de Dos (2) veces el INDICE DE DESVIACION calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO. Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un PROYECTO INMOBILIARIO, este mecanismo de garantía consiste en lo siguiente:

> Si durante la construcción del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a: **i)** un incremento en los costos de construcción del PROYECTO; o **ii)** al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para la terminación de la construcción del HOTEL; a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes del CONSTRUCTOR y del FISCALIZADOR, debidamente

aprobado por el COMITÉ DE VIGILANCIA, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir cualesquiera de los rubros antes anotados, hasta un máximo de Dos (2) veces el INDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.

La obligación del ORIGINADOR de proveer de recursos al FIDEICOMISO en virtud del presente MECANISMO DE GARANTÍA, deberá cumplirse dentro de los treinta (30) días calendario contados desde la fecha de solicitud de fondos por parte de la FIDUCIARIA, mediante simple carta o correo electrónico a la que adjunte los informes de un perito externo calificado y elegido por la FIDUCIARIA; y del FISCALIZADOR, dirigida al ORIGINADOR.

Dicho perito externo deberá demostrar experiencia suficiente en la industria de construcción y estar registrado ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de la Superintendencia de Bancos.

Los informes mencionados en este numeral deberán ser entregados dentro de los 30 días siguientes a su solicitud.

Expresamente se destaca que la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO se limita única y exclusivamente a la provisión de los recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o equipamiento del HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción o para el equipamiento total del HOTEL, según corresponda, hasta un máximo de Dos (2) veces el INDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.

Adicionalmente, el ORIGINADOR declara que la ejecución de la presente GARANTÍA ESPECÍFICA será improrrogable e inobjetable, no pudiendo oponerse a la ejecución de esta bajo ningún concepto.

En caso de que el FIDEICOMISO requiera de recursos adicionales debido a: **(i)** El incremento en los costos de construcción del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECIFICA; o, **(ii)** El incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTIA ESPECIFICA; o, **(iii)** Al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción o equipamiento del HOTEL por encima del techo establecido para la GARANTIA ESPECIFICA; o, **(iv)** Cualquier necesidad durante la FASE III determinada en la cláusula novena del presente contrato; la FIDUCIARIA deberá convocar a una ASAMBLEA de INVERSIONISTAS, que conozca y resuelva lo que considere más oportuno.

8. Relación de costos y gastos a ser asumidos por el patrimonio autónomo.

Los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS serán cancelados por el FIDEICOMISO con cargo a los recursos acumulados dentro del FONDO ROTATIVO, salvo el caso en que el ORIGINADOR informe

expresamente y por escrito a la FIDUCIARIA, de manera anticipada, de su intención de asumir y cancelar directamente todos o parte de los costos, gastos, impuestos, honorarios y comisiones que le sean aplicables al FIDEICOMISO.

9. Aspectos tributarios del patrimonio autónomo.

Respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias, el FIDEICOMISO declarará y pagará sus obligaciones como sujeto pasivo, esto es responsable o contribuyente, conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario y su Reglamento y demás normas tributarias vigentes.

Siendo responsabilidad privativa de los BENEFICIARIOS, según corresponda, el cumplimiento de sus obligaciones de orden tributario, éstos declaran que la FIDUCIARIA, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios no tendrán responsabilidad alguna por: **(i)** Información o documentación no fidedigna, errónea o incompleta que proporcione cualquiera de los BENEFICIARIOS, sus cesionarios o sucesores en derecho a la FIDUCIARIA y que tuvieren repercusiones tributarias directas o indirectas. **(ii)** Incumplimiento por parte de cualquiera de los BENEFICIARIOS, sus cesionarios o sucesores en derecho de sus obligaciones tributarias y deberes formales

10. Causales de terminación prevista en el contrato de fideicomiso mercantil y procedimiento para su liquidación.

Si el ORIGINADOR no ha provisto: (i) al FIDEICOMISO de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN, o (ii) a la FIDUCIARIA de la información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN.

Si se han atendido todos los derechos de los INVERSIONISTAS y se han cancelado todos los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y PASIVOS CON TERCEROS NO INVERSIONISTAS.

Si se ha cumplido plenamente con el objeto del FIDEICOMISO, el patrimonio autónomo adoptará la modalidad y atribuciones de administración, sin perjuicio de lo cual sus partícipes durante este transcurso podrán solicitar la terminación del Fideicomiso.

Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO.

Por mutuo acuerdo: (i) entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, hasta antes de la colocación de los VALORES; y (ii) entre la FIDUCIARIA, el ORIGINADOR y la totalidad de los INVERSIONISTAS, desde la colocación de los VALORES.

Por la NO declaratoria del punto de equilibro dentro del plazo establecido en el presente instrumento y su respectiva prórroga, para lo cual se deberá atender previamente lo establecido en el apartado 9.13 de la cláusula novena y subsiguientes.

Por las demás causales establecidas en la legislación aplicable.

Procedimiento de liquidación del FIDEICOMISO:

En caso de terminación del presente FIDEICOMISO por cualquiera de las causales contractuales o legales, la FIDUCIARIA procederá inmediatamente con las tareas de liquidación del FIDEICOMISO, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Todos los PASIVOS que se encuentren pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos del FIDEICOMISO, serán asumidos de pleno derecho por los ORIGINADORES.

Se aclara que dichos PASIVOS CON TERCEROS NO INVERSIONISTAS deberán: (i) estar debidamente registrados en la contabilidad del FIDEICOMISO, (ii) estar debidamente sustentados y justificados, y (iii) haberse incurrido en cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO.

En tal sentido, el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA quedan liberados de toda responsabilidad por los PASIVOS CON TERCEROS NO INVERSIONISTAS.

La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión, mediante un informe que se pondrá a disposición del BENEFICIARIO, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativa aplicable. Dicho informe se entenderá aprobado ipso facto, si no es objetado dentro de un período máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación al BENEFICIARIO.

Transcurrido el período señalado en el numeral anterior, la FIDUCIARIA levantará, mediante escritura pública, un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO, salvo el caso señalado en el párrafo siguiente. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma del representante legal de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO.

Si el BENEFICIARIO no estuviere de acuerdo con las cuentas presentadas por la FIDUCIARIA, dentro del período de quince (15) días calendario mencionado en el numeral 23.2) de la presente cláusula, podrá solicitar que sus salvedades se hagan constar como Anexo del Acta de Liquidación, el cual deberá estar suscrito por el BENEFICIARIO inconforme. Hasta que se resuelvan las salvedades planteadas por dicho BENEFICIARIO inconforme, por arreglo directo o por laudo arbitral, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse.

11. Causales y procedimiento para la sustitución del agente de manejo.

- Por decisión unilateral adoptada por la ASAMBLEA.
- Por decisión unilateral adoptada por el COMITÉ DE VIGILANCIA.
- Por decisión unilateral adoptada por el ORIGINADOR.
- Por acuerdo, expreso y por escrito, alcanzado entre el ORIGINADOR, el COMITÉ DE VIGILANCIA y la FIDUCIARIA.

- Por declaratoria de disolución de la FIDUCIARIA.

- Por incumplimiento reiterado de las obligaciones de la FIDUCIARIA, declarado en laudo arbitral o sentencia ejecutoriada.

- Por las demás causales establecidas en la normativa vigente y aplicable y/o estipuladas en el FIDEICOMISO.

En caso de sustitución, la FIDUCIARIA deberá entregar físicamente a la fiduciaria sustituta, designada por la ASAMBLEA o por el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, todos los bienes que componen el patrimonio autónomo, en lo que fuera aplicable. Adicionalmente deberá entregarle los libros contables, declaraciones tributarias, comprobantes de retención y en general toda la documentación original relacionada con el FIDEICOMISO, pudiendo quedarse la FIDUCIARIA con copias certificadas, si así lo decide. La entrega de bienes y documentos deberá hacerse en un período máximo de diez (10) días hábiles posteriores a la fecha en que se haya producido la causal de sustitución y que la fiduciaria sustituta designada por la ASAMBLEA o por el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, haya aceptado expresamente tal designación.

En los casos de terminación unilateral previstos en los numerales i), ii) y iii) precedentes, si el reemplazo de la FIDUCIARIA se produce sin que medie una justa causa, será potestad de la fiduciaria saliente cobrar la penalidad respectiva en contra del ORIGINADOR, conforme se encuentra estipulado en la Cláusula Vigésima del FIDEICOMISO.

12. Nombre o razón social de la firma auditora.

La auditora externa es C&R Soluciones Empresariales.

13. Información económico - financiera: estados financieros a la fecha de constitución del patrimonio autónomo o al último ejercicio mensual anterior a la fecha de la solicitud de autorización de la oferta pública, según sea el caso.

Esta información consta del **Anexo B** del presente PROSPECTO.

e. Características de la emisión:

1. Monto total de la emisión.

El presente proceso de Titularización instrumentado a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandua", será por un monto total dehasta US$ 30´000.000.

2. Plazo de la oferta pública.

Es el período de vigencia de los VALORES, el cual se lo fija en 9 meses contados a partir de la autorización de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

3. Procedimiento para la colocación.

En las Bolsas de Valores del país, a través del colocador.

4. Monto mínimo de la inversión:

US$5000.00, que representa un VTP.

5. Condiciones especiales de la colocación, si fuere el caso; forma y lugar de suscripción de los valores:

No hay condiciones especiales para la colocación de la emisión.

Mediante libre negociación bursátil a través de las Bolsas de Valores del Ecuador.

6. Características de los valores a emitir y destino de los recursos:

Tipo de valores:	Nominativos; desmaterializados; valores de titularización de participación
Monto de la emisión:	Hasta US$ 30.000.000,00
Denominación:	VTP- BARANDUA
Valor nominal del VTP:	El monto será de US $ 5.000,00
Número de VTPs a emitir:	6000
Plazo:	9 meses contados a partir de la fecha de aprobación de la SCVS
Destino de los recursos:	Construcción de proyecto inmobiliario/equipamiento del Hotel

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

El Deposito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. actuará como Agente de Pago. Los pagos que deban hacerse a los INVERSIONISTAS, se harán mediante (i) transferencias bancarias o (ii) emisión de cheques. El lugar de pago en Guayaquil. La actuación del Agente Pagador no implica ni constituye garantía alguna de parte de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO sobre la generación de FLUJOS. En tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO no garantizan rendimiento ni retorno alguno a los INVERSIONISTAS.

7. Extracto del estudio técnico de la calificadora de riesgo.

Calificación: "AAA".

Racionalidad: En Comité de Calificación de Riesgo, PCR acordó asignar la calificación de "AAA" al "FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA" con corte de información al 31 de mayo de 2025. La calificación asignada considera las alianzas estratégicas de URBANPROMO S.A.S en su calidad de Originador en la fase I del Fideicomiso de Titularización, además de la importante trayectoria del Grupo Empresarial SEMAICA en la construcción del proyecto. Cabe precisar que la participación del Grupo Empresarial Semaica en la construcción del proyecto se inicia a partir de la Fase II del Fideicomiso de Titularización. También se contempla la experiencia del Grupo SIX STAR HOTEL SSH S.A., que se encargará de la administración hotelera bajo la franquicia Esplendor by Wyndham, formalizado en el Contrato de Administración, cabe precisar que la participación del operador hotelero inicia a partir de la fase III del Fideicomiso de Titularización. Asimismo, se destaca la robustez estructural reflejada en las proyecciones que presentan los rendimientos crecientes por valores de participación emitidos, en conjunto con los mecanismos de garantías adicionales que respaldan los posibles riesgos inherentes durante el proceso de construcción del proyecto. Adicionalmente, URBANPROMO S.A.S en su calidad de Originador ha constituido una Fianza Solidaria para mayor soporte al instrumento; también, realizó la contratación de una póliza de seguro orientada al Buen Uso de Anticipo. En complemento, se incorpora un análisis técnico del potencial inmobiliario y comercial del proyecto, elaborado por una firma especializada como MARKET WATCH, el cual refuerza la viabilidad del proyecto y los fundamentos del desarrollo integral propuesto.

El documento íntegro del análisis y de la calificación emitida por Pacific Credit Ratings Calificadora de Riesgos S.A., consta del **Anexo C** de este PROSPECTO.

f. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

1. Descripción del bien inmueble a ser tranferido

Solar unificado UNO (antes identificado como Solares Uno y Dos) del sector número Treinta y Uno, del balneario de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, con el código catastral signado con el número cero treinta y uno – cero setenta y dos – cero cero cinco – cero cero – cero cero – cero cero (031-072-005-00-00-00), con ficha registral signada con el número treinta y siete mil quinientos setenta (37570), con un área total de CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (5.782,92 metros cuadrados). Linderos y mensuras: Por el Norte: setenta y cinco metros cincuenta y un centímetros con playa del Océano Pacífico; Por el Sur: Treinta y siete metros setenta y seis centímetros, con antigua carretera Santa Elena – Manglaralto más trece punto sesenta metros más cuatro punto noventa y tres metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA); Por el Este: Diez punto veintisiete metros con playas del Océano Pacífico, más dieciséis punto sesenta metros más sesenta y nueve punto dieciocho metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA); y, Por el Oeste: Cuarenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros dieciocho metros veintidós centímetros más sesenta y cinco metros con terrenos de propiedad particular (Dr. Gil Barragán).

2. Características generales del proyecto

2.1 Definición del Proyecto

El proyecto Esplendor by Wyndham en Barandúa es un desarrollo residencial y hotelero de lujo ubicado en la costa ecuatoriana, diseñado para ofrecer una experiencia de vida de alto nivel combinada con los servicios de un hotel cinco estrellas. Este resort, que estará situado en un terreno de aproximadamente 6.500 m², contará con un edificio de 25 plantas, incluyendo tres subsuelos, una planta baja y 21 niveles de departamentos.

2.2 Características del Proyecto

El diseño del edificio incorpora 102 unidades residenciales, también conocidas como "llaves hoteleras", que serán gestionadas bajo la reconocida marca Esplendor by Wyndham. Este concepto permite que los propietarios de las unidades disfruten de su propiedad, al mismo tiempo que puedan generar ingresos a través del alquiler turístico cuando no la utilicen. El edificio ha sido diseñado para acoger entre 450 y 500 personas simultáneamente, con una infraestructura que garantiza comodidad, seguridad y lujo en cada aspecto de la operación. El resort ofrecerá una variedad de amenidades de primera clase, como una piscina, un spa, un gimnasio completamente equipado, áreas de recreación infantil, salas de reuniones y trabajo, y una serie de opciones gastronómicas que incluyen un restaurante y una cafetería. Además, contará con servicios esenciales para el confort y conveniencia de los huéspedes y propietarios, como lavandería y estacionamiento subterráneo.

2.3 Tecnología y Seguridad

Uno de los aspectos más destacados del proyecto es su enfoque en la seguridad estructural, especialmente en una zona de actividad sísmica como la costa ecuatoriana. La obra civil del proyecto incluye bases de aislamiento antisísmico utilizando tecnología de vanguardia estadounidense, lo que asegura que el edificio estará protegido contra los efectos de posibles movimientos telúricos. Esta tecnología de aislamiento antisísmico es una solución de ingeniería avanzada que permite al edificio moverse independientemente de la tierra en caso de un sismo, reduciendo así el impacto y protegiendo tanto a los residentes como a la infraestructura misma.

2.4 Experiencia Operativa

La operación del hotel será gestionada por la operadora SixStars, una empresa ecuatoriana con amplia experiencia en la gestión de hoteles, asegurando que los altos estándares de servicio y hospitalidad de la marca Wyndham sean mantenidos en todo momento. El manejo profesional de la operación hotelera permitirá a los propietarios e inversionistas maximizar el retorno de su inversión, asegurando tanto la satisfacción de los usuarios como el éxito comercial del proyecto.

2.5 Visión del Proyecto

El Esplendor by Wyndham en Barandúa no solo busca atraer a compradores que deseen adquirir una propiedad vacacional, sino también a aquellos que buscan una segunda residencia o un retiro en un entorno privilegiado. La ubicación, el diseño arquitectónico, y las amenidades convierten al proyecto en una opción única en el mercado inmobiliario ecuatoriano, combinando lujo, comodidad, y un enfoque innovador en seguridad estructural. Este proyecto es una clara apuesta por elevar el estándar de la oferta hotelera y residencial en la costa del país, aprovechando la marca Wyndham y las capacidades locales en operación hotelera para crear un desarrollo inmobiliario de alta calidad, con

todos los servicios y comodidades que los compradores e inversionistas internacionales buscan. El financiamiento del proyecto provendrá en parte de los aportes iniciales del promotor y en parte de la venta de los valores de participación, los cuales se negociarán en las Bolsas de Valores del país y la venta de los departamentos.

2.6 Localización del proyecto

El HOTEL se encontrará ubicado en el Solar UNO del sector número Treinta y Uno, del balneario de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena

2.7 Justificación del proyecto

En la provincia de Santa Elena, sobre la ruta Spondylus, se encuentran varias ciudades turísticas, entre las que destacan: Salinas, La Libertad, Punta Centinela, Montañita y Olón. A lo largo de esta zona costera de la provincia, se encuentran cerca de 34 hoteles u hosterías con alrededor de 1.200 habitaciones disponibles en conjunto. Barandúa se encuentra dentro de este mercado, donde se ubicará el proyecto FIDEICOMISO URBANPROMO BARANDUA. El objetivo del proyecto no es competir con todos los lugares destinados al hospedaje en la zona, sino satisfacer al nicho de clientes en busca de alta calidad en el mercado.

2.8 Operador del Hotel

El Operador del Hotel será SIX STAR HOTELS SSH S.A., sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con la legislación ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, cuyo objeto social es la operación de hoteles.

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martínez, el 09 de noviembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21 de noviembre de 2018, de fojas 54.983 a 55.007, Registro Mercantil número 4.807, y anotada bajo el número 58.303 del Repertorio.

El OPERADOR es quien tendrá a su cargo, por cuenta del FIDEICOMISO, la administración y operación profesional y especializada del HOTEL.

2.9 Descripción de la Franquicia

Originalmente el hotel operará bajo la franquicia de ESPLENDOR BY WYNDHAM. WYNDHAM HOTELS & RESORTS es un grupo hotelero líder mundial con 20 marcas y más de 9.000 hoteles en más de 80 países en todo el mundo.
ESPLENDOR es una de las marcas de WYNDHAM, que cuenta con hoteles situados en varios países de Latinoamérica: México, Argentina, Uruguay y Paraguay. En total, esta sub marca cuenta con 9 hoteles repartidos entre los países mencionados.
A continuación, una breve descripción de cada uno de los 9 hoteles:

Ubicación: Tulum Nook, México

Descripción:
Esplendor by Wyndham Tulum Nook se encuentra a unos minutos de las playas de arenas blancas de Tulum. El hotel único ofrece una estadía relajante en la Riviera Maya, con todo tipo de actividades, desde una piscina al aire libre y bar en la piscina hasta un restaurante que ofrece platos de la distintiva gastronomía. Se encuentra a ocho kilómetros de las ruinas mayas del Parque Nacional Tulum y a un kilómetro de la zona hotelera.

Ubicación: Buenos Aires, Argentina

Descripción:
Edificio restaurado de una forma donde se combinan una fachada neo renacentista con interiores vanguardistas. Sus pasillos son una verdadera galería de arte, donde puedes disfrutar de una colección de obras referida a distintas personalidades argentinas, en diversos

materiales. Su ubicación estratégica, junto al prestigioso shopping Galerías Pacífico y a metros de la Peatonal Florida, lo convierten en la parada ideal para quienes buscan descubrir la ciudad.

Ubicación: Buenos Aires, Argentina

Descripción:
Plaza Francia se encuentra en una ubicación ideal en el corazón de Recoleta, uno de los barrios más populares del centro de Buenos Aires. Rodeado de arquitectura de Beaux-Arts tiene fácil acceso a grandes tiendas y restaurantes, además de atracciones principales, como el Cementerio de la Recoleta y el Museo Nacional de Bellas Artes. La decoración contemporánea y el arte argentino establecen una escena elegante en el hotel que ofrece cómodas habitaciones, desayuno y WiFi gratis, y un business center.

Ubicación: Buenos Aires, Argentina

Descripción:
Tango se encuentra ubicado en el centro de la capital de Argentina. Con fácil acceso tanto al Aeroparque Jorge Newbery (AEP) como al Aeropuerto Internacional de Ezeiza (EZE), el hotel está a pocos minutos de restaurantes de calidad mundial, de las tiendas de

la calle Florida y de Galerías Pacífico, y de atracciones como la Plaza de Mayo y Puerto Madero. También se encuentra cerca de grandes empresas como Google Argentina y tiene espacio de reuniones.

Ubicación: El Calafete, Argentina

Descripción:
Esplendor El Calafate se encuentra en la mejor ubicación de la ciudad de El Calafate, con vistas a la ciudad y al Lago Argentino. Ubicado a 70 km del mundialmente reconocido Glaciar Perito Moreno, es el punto de partida ideal para unas vacaciones en la Patagonia. El hotel cuenta con 57 habitaciones con vista panorámica al Lago Argentino, Restaurant & Bar con cocina de autor, una exclusiva cava de vinos argentinos y un salón de eventos.

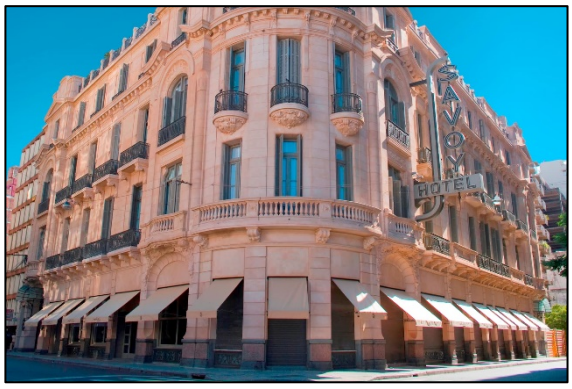
Ubicación: Mendoza, Argentina

Descripción:
Esplendor Mendoza cuenta con una ubicación ideal, cerca de la Cordillera de los Andes, en el centro de la Ruta del Vino y a 15 minutos en automóvil de la ciudad. El hotel se encuentra en el complejo Arena Maipú donde puedes disfrutar de una amplia oferta de servicios y actividades, tales como casino, restaurantes, salas de cine y un estadio donde se

despliegan los mejores shows de la ciudad. Las 118 habitaciones están decoradas con elementos característicos de la región y cuentan con los servicios necesarios para un descanso garantizado.

Ubicación: Rosario, Argentina

Descripción:
El hotel Esplendor by Wyndham Savoy Rosario ha sido restaurado para destacar el esplendor neoclásico francés del antiguo hotel Savoy, que data del año 1910. Además de la arquitectura icónica y la colección de arte argentino contemporáneo, el hotel cuenta con servicios relajantes que incluyen dos piscinas, un restaurante, un jardín en la azotea y un gimnasio. Ubicado en la ciudad más grande de Santa Fe ofrece fácil acceso al Monumento Histórico Nacional a la Bandera, el río Paraná y la avenida Córdoba.



Ubicación: Asunción, Paraguay

Descripción:
El hotel se encuentra en una de las zonas más importantes de la ciudad, en el corazón corporativo de Asunción. Su ubicación estratégica y exclusiva lo convierte en el punto de conexión perfecto hacia los innumerables sitios de interés de la ciudad. El

imponente edificio cuenta con 16 pisos en los que se distribuyen 206 habitaciones con amenities y servicios de primer nivel, que aseguran una experiencia única para el huésped.

Ubicación:
Montevideo, Uruguay

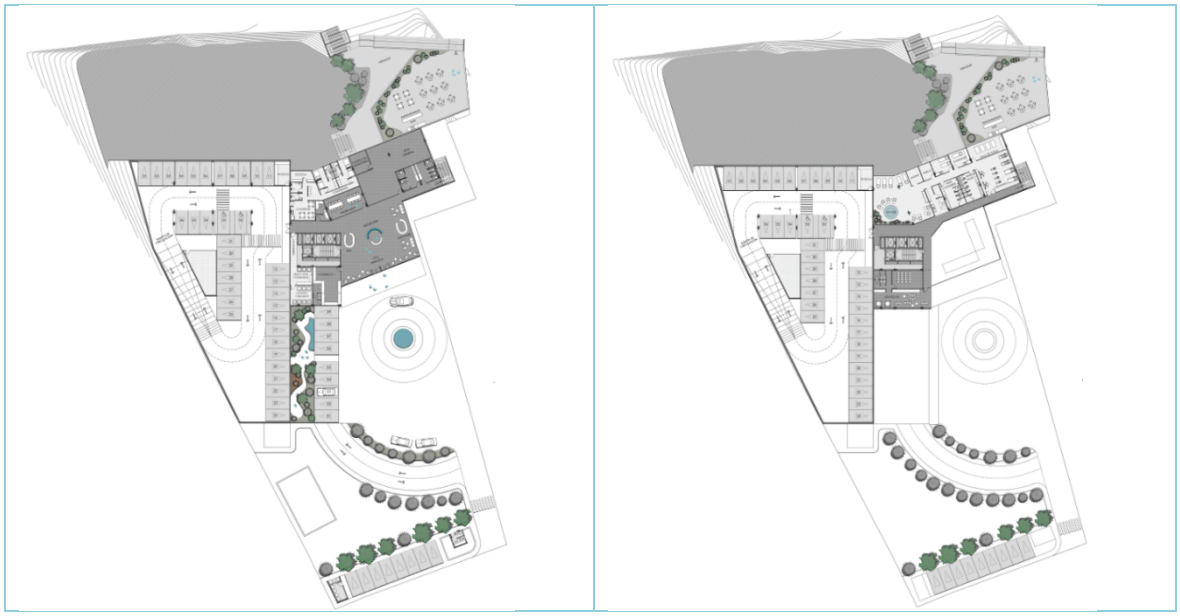
Descripción:
Ubicado en el corazón del Barrio de Las Artes, Esplendor Cervantes combina la arquitectura original de los años 20 con un rediseño interior de estilo vanguardista. Las 84 habitaciones completamente remodeladas combinan un estilo moderno y artístico. El hotel cuenta con una terraza con vistas al río, piscina interna, spa, gimnasio y centro de convenciones de gran categoría. Durante el año se realizan muestras de arte en el hotel, donde artistas locales e internacionales exhiben sus obras.

2.10 Descripción de los productos y servicios a Ofertar

La estructura inmobiliaria del proyecto consta de: un vestíbulo principal y lobby con un área comercial de minimercado, bar y coworking; un área de administración general y un área del personal con camerinos, comedor y bodegas; también contará con espacio para parqueaderos de bodegas y áreas exteriores.

La primera planta contará con un espacio de entretenimiento para niños con área audiovisual y recreativa. También tendrá una zona de relajación con spa, gimnasio, sala de yoga, baño turco, sauna, jacuzzi, además de las respectivas áreas de insumos y administración.

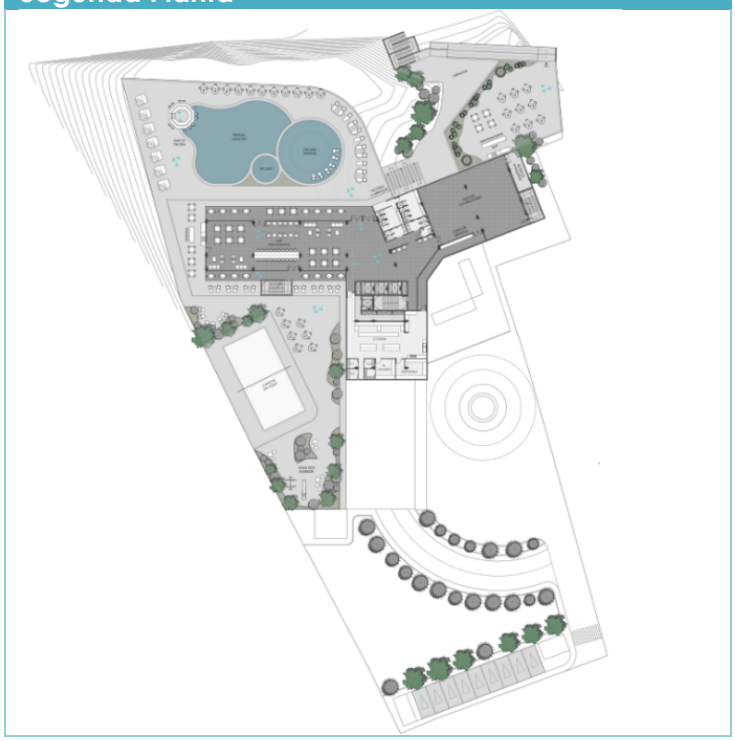
Planta Baja General	Primera Planta



En la segunda planta se ubicarán las siguientes zonas:

- **Bar restaurante:** contará con mesas exteriores e interiores y barras.
- **Cocina:** contará además con área de lavado y despensa.
- **Sala de convenciones:** contará con zona de servicio y SS. HH.
- **Exteriores:** se dividirá en dos zonas con piscina y su respectivo bar y un jacuzzi. La segunda zona tendrá cancha de vóley, jardines, zona de sombras y espacio de esparcimiento para niños.

Segunda Planta



Los departamentos serán diseñados según diferentes tipologías descritas en la siguiente tabla:

Tipología	Área cubierta y terraza	Cantidad de departamentos
1. Estudio	57,39 m^2	20
2. Estudio lateral derecho	46,96 m^2	6
3. Estudio lateral izquierdo	41,48 m^2	4
4. 1 Habitación	82,40 m^2	6
5. 2 Habitaciones	133,16 m^2	5
6. 2 Habitaciones	157,17 m^2	19
7. 2 Habitaciones	124,46 m^2	19
8. 2 Habitaciones	186,75 m^2	5
9. 3 Habitaciones	199,23 m^2	6
10. 3 Habitaciones	247,90 m^2	5
11. 3 Habitaciones	255,89 m^2	5
12. Penthouse	313,60 m^2	1
13. Penthouse	314,86 m^2	1

En total, de las trece tipologías bajo las cuales se distribuyen las zonas ocupacionales, se cuentan 102 departamentos. A continuación, se presenta la distribución de los espacios para cada una de las tipologías:

Tipología 1 Estudio	Tipología 2 Estudio Lateral Derecho

Tipología 3 Estudio Lateral Izquierdo	Tipología 4 1 Habitación	Tipología 5 2 Habitaciones

Tipología 6 2 Habitaciones	Tipología 7 2 Habitaciones	

Tipología 8 2 Habitaciones	Tipología 9 3 Habitaciones	Tipología 10 3 Habitaciones

Tipología 11 3 Habitaciones	Tipología 12 Penthouse	Tipología 13 Penthouse

2.11 Fases de ejecución del Proyecto

La Ejecución del Proyecto Inmobiliario se ha dividido en tres etapas:

Fase I: Esta fase inicial de la titularización comienza con la constitución del Fideicomiso y se extiende hasta que la Fiduciaria evalúe si se ha alcanzado el punto de equilibrio. En caso de que este no se logre, se implementarán las medidas necesarias para corregir la situación.
Fase II: Se activará solo si la Fiduciaria confirma que se ha alcanzado el punto de equilibrio para la construcción. Esta fase continuará hasta la entrega final de la construcción del hotel y su equipamiento completo.
Fase III: Comenzará una vez completada la Fase II, cuando se firme el acta de entrega final de la construcción y equipamiento del hotel. A partir de este momento, el operador podrá iniciar las actividades de operación y administración del hotel, extendiéndose hasta la finalización del Fideicomiso.

g. Análisis del Proyecto Inmobiliario

1. Responsable técnico del proyecto

El Gerente del proyecto es la compañía URBANPROMO S.A.S., quien se encargará de la gerencia administrativa y operativa del PROYECTO INMOBILIARIO.
Sus responsabilidades comprenden, ente otras, la supervisión de la construcción del proyecto, haciendo uso de su capital humano de ingeniería y arquitectura; el equipamiento hotelero siguiendo los lineamientos de la franquicia Esplendor by Wyndham, la asignación del equipo de publicidad y comercial del PROYECTO, la asignación del equipo de gerencia financiera del proyecto, entre otras labores de gerencia de la operación no especificadas. El coste de estas labores estará a cargo del FIDEICOMISO y deberá sujetarse a la normativa legal vigente.
El GERENTE DE PROYECTO será el encargado de realizar los siguientes trámites, con cargo al FIDEICOMISO:

- Planificar, analizar, monitorear, y gestionar el desarrollo económico y administrativo del Proyecto, que involucra las siguientes actividades, sin limitarse a éstas: elaboración y actualización de Flujos de Caja, control de presupuestos, validación y análisis de sensibilidad de costos, revisión de gastos, aprobaciones de pagos, medidas de optimización de uso de recursos.
- Gestión de trámites legales como obtención de permisos de construcción, permisos ambientales, aprobación de proyecto ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón correspondiente, Inspección Final, Obtención de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Aprobación de las diferentes Dependencias de servicios básicos (telefonía, agua potable, luz) y demás instituciones;
- Coordinar las labores de construcción;
- Gestionar el equipamiento del HOTEL;
- Cumplir con las tareas, funciones y obligaciones asignadas en virtud del FIDEICOMISO;
- Todos los trámites legales necesarios para iniciar la construcción del PROYECTO, a costo del FIDEICOMISO y según el PRESUPUESTO GENERAL;
- Costos por tramitología en las diversas Dependencias;
- Todos aquellos trámites y gestiones relacionados con el desarrollo del PROYECTO; y,
- Todas las demás tareas, funciones y obligaciones asignadas en virtud del Contrato de Gerencia de Proyecto. Dichos costos se encuentran incluidos en el PRESUPUESTO GENERAL.

Será obligación del GERENTE DE PROYECTO presentar mensualmente Informes pormenorizados y detallados de su gestión con soportes documentarios de la

misma, junto con la factura que por sus servicios emita al FIDEICOMISO.

El Gerente de Proyecto ha designado al Ingeniero Giovanni Capelo Recalde para la dirección del proyecto por su experiencia y capacidad en la materia.
Con más de 50 años de experiencia, el Ing. Capelo cuenta con experiencia en:

- Trabajos profesionales en el área de asesoría técnica administrativa para directorios de empresas en expansión.
- Planificación, diseño, construcción y fiscalización, además de consultoría y dirección gerencial para diferentes tipos de proyectos.

Por más de 50 años de trabajo profesional, ha desarrollado más de 120 proyectos en las diferentes áreas de construcción existentes, tales como restauraciones (palacio arzobispal de Quito y otros del centro) planificación y construcción de edificios, residencias particulares, conjuntos de viviendas, colegios, supermercados, plantas industriales y procesamiento de gran escala como de distribución mayorista, hospital, y proyectos dentro de otras áreas de la construcción como vías, puentes, redes de alcantarillado y agua de urbanizaciones, etc.

Para la construcción del proyecto se ha considerado la participación de los siguientes proveedores de la industria:

SEMAICA	**Razón Social:** SEVILLA Y MARTINEZ INGENIEROS CA SEMAICA **RUC:** 1790011291001 **Descripción:** Grupo Empresarial dedicado principalmente a la actividad de construcción en sus diferentes dimensiones. SEMAICA cuenta con avales de cumplimiento de estándares internacionales que la convierten en unos de los principales grupos en la industria en el país. Tiene experiencia en varios ámbitos en el área, desde entidades financieras (Edificio Produbanco), edificios (Edificio de las Cámaras), espacios públicos (Casa de la Cultura Ecuatoriana), hospitales (Hospital Quito Sur), hoteles (Hilton Colón GYE), obras civiles (Estación Eléctrica El Inga), proyectos residenciales (Bluebay II), plantas industriales (Plásticos Rival) y centros comerciales (Plaza de las Américas).
OPM CONSTRUCTORA ELÉCTRICA & ELECTRÓNICA	**Razón Social:** OPMELEC CIA. LTDA. **RUC:** 1792081017001 **Descripción:** Empresa dedicada al servicio de construcción y diseño eléctrico y electrónico en medio y bajo voltaje. Especializados en diseño y construcción de iluminación interior

	y exterior, circuitos de fuerza, redes en medio y bajo voltaje, cableado estructurado, CCTV, alarmas y cámaras de seguridad, centros de transformación y protección, redes subterráneas, redes aéreas y alumbrado público. Cuenta con experiencia tanto en alumbrado público como en cámaras de transformación e instalaciones eléctricas internas y alumbrado comercial, residencial e industrial.
	Razón Social: SEINGPROAÑO SERVICIOS DE INGENIERIA MECANICA CIA. LTDA. **RUC:** 1791435818001 **Descripción:** SEINGPROAÑO CIA. LTDA. tiene más de 25 años de experiencia en la provisión e instalación de sistemas hidrosanitarios y de protección contra incendios para proyectos residenciales, comerciales e industriales a nivel nacional. Hemos realizado proyectos importantes como el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, Edificio Silja, Edifcio Corporativo Titanium Plaza, Edificio Corporativo CHG, GO Quito Hotel, Hotel Dann Carlton, Templo de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días de Cumbayá, Supermercados Santa María, Hospital Metropolitano, San Patricio Cumbayá, entre otros.
IMECANIC	**Razón Social:** IMECANIC CIA. LTDA. **RUC:** 1790382176001 **Descripción:** Ingeniería Mecánica Cía. Ltda. "IMECANIC" es una compañía ecuatoriana que, desde agosto de 1978, trabaja en el ámbito nacional entregando "SOLUCIONES PROFESIONALES DE INGENIERIA" en diseño, suministro de equipos, materiales y montaje en las siguientes áreas: • Climatización y ventilación. comercial e industrial • Instalaciones Hidrosanitarias Comerciales e Industriales • Protección de Incendios Hidráulica y Rociadores (SPRINKLERS)

	• Sistemas de Detección y Audio Evacuación Incendios • Control de Accesos y Seguridad • CCTV Circuito Cerrado de Televisión • Control y Monitoreo de Sistemas y Edificios Inteligentes • Refrigeración Industrial • Instalación de Plantas Industriales • Tratamientos de Agua
	Razón Social: IMECANIC CIA. LTDA. **RUC:** 1790382176001 **Descripción:** Empresa especializada en el desarrollo, fabricación e instalación de sistemas estructurales de aluminio, vidrio y acero con estándares europeos y americanos. Fundada en el año 1985, cuenta con más de 30 años de experiencia y un sin número de obras culminadas en todo el país. Entre sus principales proyectos se encuentran: UDLA PARK II, GO HOTEL, Hotel LE PARC y Edificio Banco Internacional.
	Earthquake Protection Systems (EPS) es líder mundial en soluciones de aislamiento sísmico para asegurar la "Funcionalidad Continua" de edificios, puentes e instalaciones industriales. Gobiernos y grandes corporaciones en más de 25 países confían en sus soluciones. EPS cuenta con tres ingenieros principales con 30 años de experiencia en aislamiento sísmico avanzado. Utilizan aisladores Friction Pendulum™ adaptados a las condiciones sísmicas y características específicas de cada proyecto. EPS garantiza precios y entregas puntuales de sus aisladores, los cuales cumplen con los más altos estándares de Funcionalidad Continua. A diferencia de otros aisladores que solo cumplen con normas mínimas y pueden fallar gravemente, EPS ofrece protección efectiva contra daños sísmicos severos. Su tecnología permite construir instalaciones que continúan operando tras terremotos,

de manera más económica y segura que las estructuras tradicionales.

2. Fiscalización

La fiscalización de las obras de construcción estará a cargo del. - Arq. Luis Bustamante Guamán:

Arquitecto con más de 20 años de experiencia en los campos de diseño, planificación y construcción de proyectos en diferentes disciplinas de la arquitectura, considerando a la práctica profesional un constante aporte y aprendizaje de enriquecimiento individual y colectivo, su experiencia arquitectónica se refiere a los siguientes proyectos:

- Planificación y Dirección técnica – Residencia Silva - Chiriboga -Nayón
- Planificación y Dirección técnica – Residencia Escobar Duque -Nayón
- Construcción de cabaña ecológica – Hacienda MGLAND- Machachi
- Diseño arquitectónico Instalaciones Covaec- Santa Elena

3. *Presupuesto de la Obra*

El presupuesto de costos de construcción se ha realizado con un minucioso análisis de costos unitarios, insumos, ubicación del proyecto, partes involucradas y demás variables esenciales para la estimación de costos de un proyecto de esta magnitud, a lo largo de un periodo de 18 meses en el que se involucraron tanto la promotora del proyecto como distintos proveedores.
A continuación, un resumen de los rubros principales:

Es importante notar que, del presupuesto general, la gerencia del proyecto negociará canjes con proveedores, lo cual reducirá el flujo de efectivo total necesario para el desarrollo del proyecto.

RESUMEN - PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Ítem	Rubro	% Total	Presupuesto Total	Costo de Ventas	Activos Productivos	Por M2 Construido	Por M2 Vendible
1	Costo Del Terreno	5,23%	2.100.000	1.519.683	580.317	68,24	101,22
2	Planificacion	8,18%	3.285.685	2.377.714	907.971	106,76	158,36
3	Obra Civil	60,75%	24.392.461	17.651.816	6.740.645	792,58	1.175,67
4	Direccion Tecnica Y Administración	11,98%	4.809.892	3.817.086	992.807	156,29	231,83
5	Equipamiento	10,64%	4.273.193	-	4.273.193	138,85	205,96
6	Financiamiento	3,22%	1.291.450	934.569	356.881	41,96	62,25
7	**Total**	**100%**	**40.152.681**	**26.300.868**	**13.851.813**	**1.304,68**	**1.935,28**
8	Total por M2 construido		1.304,68	854,59	450,09		
9	Total por M2 vendible		1.935,28	1.267,65	667,63		

PRESUPUESTO GENERAL ESPLENDOR BY WYNDHAM BARANDÚA

Ítem	Detalle de Rubros	Notas	Unidad	Cantidad	P.U. ($)	% Presupuesto	Subtotal Sin IVA	IVA (%)	IVA ($)	Total	Costo de Ventas	Activos Productivos
1	**COSTO DEL TERRENO**					**5,23%**	**2.100.000**		**-**	**2.100.000**	**1.519.683**	**580.317**
1.1	Terreno		M2	1,00	2.100.000	5,23%	2.100.000	-	-	2.100.000	1.519.683	580.317
2	**PLANIFICACION**					**8,18%**	**2.857.117**		**428.568**	**3.285.685**	**2.377.714**	**907.971**
2.1	Diseño arquitectónico		% Costo Directo	23.627.986,00	4,00%	2,71%	945.119	15%	141.768	1.086.887	786.535	300.352
2.2	Detalles arquitectónicos		M2	30.776,00	6,50	0,57%	200.044	15%	30.007	230.051	166.478	63.572
2.3	Diseño hotelero		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.4	Marca Hotelera		Glb.	1,00	50.000,00	0,14%	50.000	15%	7.500	57.500	41.610	15.890
2.5	Estudio de prefactibilidad		Estudio	1,00	20.000,00	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
2.6	Estudio de mercado		Estudio	1,00	3.000,00	0,01%	3.000	15%	450	3.450	2.497	953
2.7	Administración del anteproyecto		Mes	36,00	25.000,00	2,58%	900.000	15%	135.000	1.035.000	748.987	286.013
2.8	Dirección de ingeniería civil		Mes	23,00	3.000,00	0,20%	69.000	15%	10.350	79.350	57.422	21.928
2.9	Planificación financiera		% de Emisión	30.000.000,00	1,00%	0,86%	300.000	15%	45.000	345.000	249.662	95.338
2.10	Proyecto Estructural		M2	30.776,00	3,00	0,26%	92.328	15%	13.849	106.177	76.836	29.341
2.11	Estudio De Suelos		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.12	Otros estudios de ingeniería		M2	30.776,00	0,25	0,02%	7.694	15%	1.154	8.848	6.403	2.445
2.13	Proyecto Eléctrico, Electrónico, Telefónico		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.14	Proyecto Hidráulico Sanitario		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.15	Proyecto de Climatización		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.16	Proyecto de Incendios		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.17	Diseño Interior		Glb.	1,00	10.000,00	0,03%	10.000	15%	1.500	11.500	8.322	3.178
2.18	Ambiente Y Otros		Glb.	1,00	4.500,00	0,01%	4.500	15%	675	5.175	3.745	1.430
2.19	Aprobaciones Generales		Glb.	1,00	40.000,00	0,11%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712

PRESUPUESTO GENERAL ESPLENDOR BY WYNDHAM BARANDÚA

Ítem	Detalle de Rubros	Notas	Unidad	Cantidad	P.U. ($)	% Presupuesto	Subtotal Sin IVA	IVA (%)	IVA ($)	Total	Costo de Ventas	Activos Productivos
3	**OBRA CIVIL**					**60,75%**	**21.727.986**		**2.664.475**	**24.392.461**	**17.651.816**	**6.740.645**
3.1	Preliminares		Glb.	1,00	110.014	0,32%	110.014	15%	16.502	126.516	91.554	34.962
3.2	Gastos Generales Periódicos		Glb.	1,00	663.170	1,90%	663.170	15%	99.475	762.645	551.895	210.750
3.3	Movimientos De Tierras		Glb.	1,00	293.846	0,84%	293.846	15%	44.077	337.923	244.541	93.382
3.4	Estructura Subsuelo 3		Glb.	1,00	696.786	2,00%	696.786	15%	104.518	801.304	579.871	221.434
3.5	Acero De Refuerzo		Glb.	1,00	2.425.898	6,46%	2.425.898	7,0%	169.813	2.595.710	1.878.408	717.302
3.6	Hormigón En Estructura		Glb.	1,00	3.512.803	9,19%	3.512.803	5%	175.640	3.688.443	2.669.174	1.019.269
3.7	Mampostería		Glb.	1,00	742.824	2,03%	742.824	9,5%	70.568	813.392	588.618	224.774
3.8	Pilaretes Y Viguetas		Glb.	1,00	202.325	0,58%	202.325	15%	30.349	232.673	168.376	64.297
3.9	Enlucidos Y Masillados		Glb.	1,00	1.249.757	3,58%	1.249.757	15%	187.464	1.437.220	1.040.057	397.163
3.10	Impermeabilización		Glb.	1,00	52.737	0,15%	52.737	15%	7.911	60.648	43.888	16.759
3.11	Ascensores		Glb.	1,00	371.800	1,06%	371.800	15%	55.770	427.570	309.415	118.155
3.12	Recubrimientos		Glb.	1,00	1.702.997	4,86%	1.702.997	14,5%	246.935	1.949.931	1.411.084	538.847
3.13	Carpintería, Madera Y Metal		Glb.	1,00	857.832	2,46%	857.832	15%	128.675	986.506	713.894	272.612
3.14	Aluminio Y Vidrio		Glb.	1,00	1.008.309	2,89%	1.008.309	15%	151.246	1.159.555	839.122	320.433
3.15	Piezas Y Accesorios Sanitarios		Glb.	1,00	335.061	0,96%	335.061	15%	50.259	385.320	278.840	106.480
3.16	Aisladores Sísmicos		Glb.	1,00	349.859	1,00%	349.859	15%	52.479	402.338	291.155	111.183
3.17	Instalaciones Hidrosanitarias (All, Ass Y Ventilación)		Glb.	1,00	1.250.000	3,58%	1.250.000	15%	187.500	1.437.500	1.040.259	397.241
3.18	Instalaciones De Agua Fría Y Caliente, Incluye Bombas		Glb.	1,00	682.783	1,96%	682.783	15%	102.417	785.200	568.217	216.983
3.19	Instalación De Incendios, Incluye Bombas		Glb.	1,00	541.062	1,55%	541.062	15%	81.159	622.222	450.276	171.946
3.20	Climatización (Aire Acondicionado Y Extracción)		Glb.	1,00	1.209.099	3,46%	1.209.099	15%	181.365	1.390.464	1.006.221	384.243
3.21	Sistema Electrónico		Glb.	1,00	345.693	0,99%	345.693	15%	51.854	397.548	287.689	109.859
3.22	Sistema Eléctrico		Glb.	1,00	1.517.772	4,35%	1.517.772	15%	227.666	1.745.437	1.263.101	482.336
3.23	Generador Y Transferencia		Glb.	1,00	149.500	0,43%	149.500	15%	22.425	171.925	124.415	47.510
3.24	Instalación De Lámparas		Glb.	1,00	124.469	0,36%	124.469	15%	18.670	143.139	103.584	39.555
3.25	Obras De Infraestructura Peñón (Inc. Escollera Y Geomembrana)		Glb.	1,00	165.000	0,47%	165.000	15%	24.750	189.750	137.314	52.436
3.26	Varios		Glb.	1,00	431.829	1,24%	431.829	15%	64.774	496.604	359.372	137.232
3.27	Imprevisto De Construcción		% Total	20.993.222,89	3,50%	2,10%	734.763	15%	110.214	844.977	611.475	233.502
4	**DIRECCION TECNICA Y ADMINISTRACIÓN**					**11,98%**	**4.182.515**		**501.902**	**4.809.892**	**3.817.086**	**992.807**
4.1	Fiscalización		Glb.	1,00	392.400	1,12%	392.400	15%	58.860	451.260	326.558	124.702
4.2	Gerencia Técnica		Glb.	1,00	366.900	1,05%	366.900	15%	55.035	421.935	305.337	116.598
4.3	Gastos Administrativos		Glb.	1,00	1.266.383	3,63%	1.266.383	15%	189.957	1.456.340	1.053.893	402.447
4.4	Gastos Fiduciarios		Glb.	1,00	266.000	0,76%	266.000	15%	39.900	305.900	221.367	84.533
4.5	Seguro Accidentes Personales		Glb.	1,00	20.000	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
4.6	Comisiones Por Ventas		% Ingresos	1,00	792.144	2,27%	792.144	15%	118.822	910.966	910.966	-
4.7	Gastos Notariales		Glb.	1,00	309.300	0,89%	309.300	15%	46.395	355.695	257.402	98.293
4.8	Gastos municipales		Glb.	1,00	503.089	1,44%	503.089	15%	75.463	578.552	418.674	159.878
4.9	Promoción Y Publicidad		Glb.	1,00	266.300	0,76%	266.300	15%	39.945	306.244	306.244	-
5	**EQUIPAMIENTO**					**10,64%**	**3.715.820**		**445.898**	**4.273.193**	**-**	**4.273.193**
5.1	Equipamiento Departamentos		Llave	102	23.963	7,00%	2.444.178	15%	366.627	2.810.804	-	2.810.804
5.2	FF&E		Glb.	1,00	300.000	0,86%	300.000	15%	45.000	345.000	-	345.000
5.3	OS&E		Glb.	1,00	323.159	0,93%	323.159	15%	48.474	371.633	-	371.633
5.4	Sistemas		Glb.	1,00	192.507	0,55%	192.507	15%	28.876	221.383	-	221.383
5.5	Cocinas		Glb.	1,00	455.976	1,31%	455.976	15%	68.396	524.373	-	524.373
6	**FINANCIAMIENTO**					**3,22%**	**1.123.000**		**134.760**	**1.291.450**	**934.569**	**356.881**
6.1	Gastos Por Intereses		% / Proyecto	15.000.000		0,00%	-	0%	-	-	-	-
6.2	Comisiones Por Financiamiento		% / Cap. Obtenido	30.000.000	3,50%	3,01%	1.050.000	15%	157.500	1.207.500	873.818	333.682
6.3	Estructuración Financiera		Glb.	1,00	40.000	0,11%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
6.4	Otros Gastos Financieros		Glb.	1,00	33.000	0,09%	33.000	15%	4.950	37.950	27.463	10.487
7	**TOTAL DEL PROYECTO**					**100%**	**35.706.438**		**4.175.603**	**40.152.681**	**26.300.868**	**13.851.813**

4. Factibilidad Técnica

De acuerdo con los estudios técnicos preliminares, no existen factores que impidan la construcción del Proyecto Inmobiliario, en el Solar UNO del sector número Treinta y Uno, del balneario de Punta Barandúa, por lo que se ha determinado la factibilidad técnica para la ejecución del proyecto.

5. Factibilidad Legal

Del análisis de la información presentada por el ORIGINADOR; así como de la información recopilada por la FIDUCIARIA y la CASA DE VALORES, se concluye la viabilidad legal del proyecto, determinándose la inexistencia de impedimentos legales para la instalación y normal operación del proyecto.

6. Punto de Equilibrio

Para alcanzar el punto de Equilibrio deberán cumplirse los puntos de equilibrio legal, económico y técnico.

Punto de Equilibrio Legal: Se alcanza el punto de equilibrio legal cuando se han cumplido los siguientes puntos:

La obtención de la autorización de oferta pública de la TITULARIZACION por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la inscripción del FIDEICOMISO y de los VALORES en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

- Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del INMUEBLE donde se desarrollará el PROYECTO, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.

- Que en los bienes sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar ni gravamen o limitación al dominio. Lo anterior sin perjuicio que, por el financiamiento necesario que se requiere para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO, pueda la FIDUCIARIA en constituir gravámenes, como el hipotecario, sobre el INMUEBLE para garantizar créditos que Instituciones del Sistema Financiero otorgaren al FIDEICOMISO en forma privativa para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con la normativa vigente aplicable.

- Que la CONSTRUCTORA y/o la GERENTE DE PROYECTO acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del PROYECTO.
- La acreditación deberá constar mediante certificaciones bancarias, contratos previos relevantes y declaración juramentada, entregadas a la FIDUCIARIA y validadas por el FISCALIZADOR.

- Que el FIDEICOMISO haya obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley y demás normas aplicables.

Punto de Equilibrio Técnico:

- Que la CONSTRUCTORA y/o GERENTE DE PROYECTO elaboren y la JUNTA aprueben los referidos ESTUDIOS que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del PROYECTO; con indicación de los componentes de las fuentes de financiamiento que se requerirán, mínimo de UNIDADES INMOBILIARIAS que se deben prometer vender, créditos, etc. Adicionalmente, deberá el GERENTE DE PROYECTO preparar y la JUNTA DE FIDEICOMISO analizar y aprobar el Presupuesto y Cronograma de Obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma.
- Que el FIDEICOMISO haya suscrito todos los contratos de servicios señalados en la cláusula novena del FIDEICOMISO.

Punto de Equilibrio Económico: Para el uso de los fondos provenientes de la colocación de VTPs se han definido 2 metas de colocación bursátil:

Primera Meta: La colocación de VALORES entre Inversionistas por el monto mínimo de dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 2´100.000,00) para el pago del Terreno.

Segunda Meta: Que el Financiamiento con que cuente el Fideicomiso haya alcanzado el cien por Cien por ciento (100%) del costo total del presupuesto directo e indirecto de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, que asciende en términos referenciales presupuestados a treinta millones doscientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD $30.254.250,00), sujeto a la efectiva revisión del FISCALIZADOR, los montos estipulados contractualmente con proveedores y la verificación de la FIDUCIARIA.

Las fuentes de financiamiento podrán provenir del aporte de: Titularización, préstamos bancarios, préstamos privados, ventas de unidades inmobiliarias, aportes del promotor, canje de los proveedores, entre otros.

7. PRESUPUESTO DE VENTAS DE VTP´S

El presupuesto de ventas presenta un perfil conservador de colocación de los Valores VTP . Se prevé para el presente proyecto obtener el punto de equilibrio y culminar las ventas de la emisión durante el plazo de Oferta Pública autorizado.

Mes	VTPs Emitidos	VTPs Vendidos	VTPs Disponibles	Valor Nominal	Flujo Venta
	6.000	6.000			30.000.000
0	6.000	1.500	4.500	$5.000,00	$ 7.500.000,00
1	-	250	4.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
2	-	250	4.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
3	-	250	3.750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
4	-	250	3.500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
5	-	250	3.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
6	-	250	3.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
7	-	250	2.750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
8	-	250	2.500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
9	-	250	2.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
10	-	250	2.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
11	-	250	1.750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
12	-	250	1.500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
13	-	250	1.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
14	-	250	1.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
15	-	250	750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
16	-	250	500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
17	-	250	250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
18	-	250	-	$5.000,00	$ 1.250.000,00

8. **Forma de determinación del punto de equilibrio para iniciar la ejecución de la obra**:

Conforme la Normativa que regula los desarrollos inmobiliarios a través de negocios fiduciarios, que el Financiamiento con que cuente el Fideicomiso haya alcanzado el cien por Cien por ciento (100%) del costo total del presupuesto directo e indirecto de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, que asciende en términos referenciales presupuestados a treinta millones doscientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD $30.254.250,00), sujeto a la efectiva revisión del FISCALIZADOR, los montos estipulados contractualmente con proveedores y la verificación de la FIDUCIARIA. El origen y distribución de estos recursos provendrá de los dineros recibidos en virtud del cumplimiento de los contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA, las colocaciones de los VTPs y del apalancamiento financiero con la banca, canjes con proveedores o aportes del Originador. El apalancamiento financiero con la banca no podrá excederse del 33% del valor establecido. Al estar cumplido, declarado y certificado el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá precautelar que no se mermen los recursos obtenidos, incluyendo y sin ser restrictivos el reintegrar el Fondo Rotativo. Por instrucción del ORIGINADOR y para efectos de cumplir con el objeto del presente FIDEICOMISO, una vez que se hayan colocado VALORES entre los INVERSIONISTAS por un monto de Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 2'100.000,00), la FIDUCIARIA deberá utilizar dichos fondos conforme a lo establecido en los numerales 9.12.9 al 9.12.11 de la cláusula Novena del FIDEICOMISO; yodo esto, además de cumplir con los demás aspectos técnicos y legales establecidos en la cláusula octava del contrato de fideicomiso.

En el caso de NO alcanzarse el Punto de Equilibrio, la FIDUCIARIA deberá proceder bajo las instrucciones específicas que constan en el apartado 9.13 de la cláusula novena del contrato de Fideicomiso.

9. Cronograma de Ejecución de Obra

El cronograma y presupuesto de construcción de la obra para los costos directos e indirectos constan en el Anexo D.

10. Flujo de Construcción

El financiamiento del Proyecto proviene de tres fuentes: 1) Aporte de los constituyentes 2) Venta de los valores de Titularización de Participación (VTP´s) durante el plazo de la Oferta Pública; y, 3) flujo proveniente de la venta de departamentos, que se podrán financiar de la siguiente manera: 2% al momento de la reserva; el 18% en financiamiento directo en 18 cuotas mensuales y el 80% mediante financiamiento hipotecario.
El aporte inicial del originador ha permitido cubrir el desarrollo del anteproyecto e incluye, entre otros:

- Diseño arquitectónico,
- Estudio de ingeniería civil estructural
- Ingeniería hidrosanitaria
- Ingeniería eléctrica
- Análisis de climatización
- Análisis de Ingeniería de seguridad antisísmica
- Prospección, análisis, negociación y selección de los proveedores de la construcción más adecuados para el proyecto.

- Gastos legales
- Desarrollo del plan publicitario, de promoción y ventas
- Análisis de mercado inmobiliario
- Análisis de mercado hotelero
- Estructuración financiera interna
    - Presupuesto de construcción
    - Presupuesto de equipamiento hotelero
    - Cronogramas de ejecución
    - Estados financieros proforma
    - Análisis de escenarios
    - Análisis de absorción
    - Cronograma de ventas
    - Análisis de financiamiento
    - Modelado y proyección del negocio hotelero
- Informe de estructuración financiera en mercado de valores
- Estructuración legal
- Herramientas gráficas para la comercialización
- 30 meses de gerencia de proyectos
- Presupuestación y cronograma de la obra
- Franquicia de marca hotelera
- Selección y contrato de servicios de operación hotelera
- Prospección y PCV del terreno
- Desarrollo del modelo de negocio de "departamentos con servicios hoteleros"
- Obtención de permisos y certificados

11. Factores de Riesgos asociados con el Proyecto Inmobiliario

Las variables no controlables que se constituyen como factores de riesgo para la ejecución del proyecto Barandúa son:

Variación en los precios de costos directos: En el Presupuesto de construcción del proyecto en los valores estimados se ha incluido un margen de seguridad por variación en el precio de la materia prima y mano de obra directa de construcción, con la finalidad de mitigar este riesgo.

Riesgo Técnico: Los estudios y diseños previos han sido coordinados por el Gerente de Proyectos, que mantiene amplia experiencia en la ejecución de proyectos similares, por lo que este riesgo ha sido mitigado.

Ingresos por preventas: El originador cuenta con un análisis exhaustivo del mercado inmobiliario en general y del proyecto en específico, realizado por una empresa experta en la materia. Este análisis brinda valiosas herramientas para comprender los niveles de precios y absorción esperados. La gerencia del proyecto contratará una empresa especializada en la comercialización de bienes raíces en la región, con el fin de mitigar el riesgo de generación de ingresos por ventas.

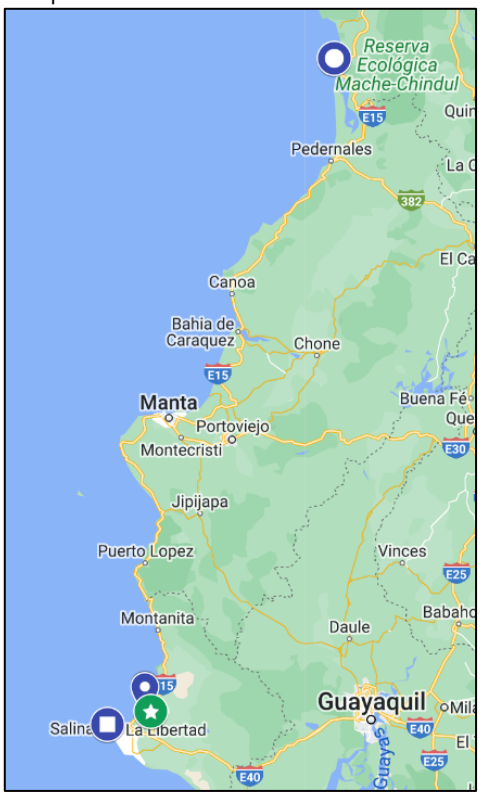
Incumplimientos contractuales: Dentro del proceso de ejecución se prevé la contratación de pólizas de seguro.1) contra todo riesgo; 2) de fiel cumplimiento del contrato; y, 3) del buen uso de anticipo y de los fondos recibidos.

Dentro del proceso de elaboración del Presupuesto de Construcción se han incluido coeficientes de seguridad que permitan estimar valores adecuados para asegurar una adecuada mitigación de los riesgos mencionados y evitar desviaciones relevantes en el proceso de construcción.

12. Análisis de proyecto hotelero

Debido a lo anomalía en el mercado durante el año 2020 y sus vestigios durante 2021, se utiliza la información de 2019, 2022 y 2023 para poder predecir la

demanda, el nivel de ocupación y la tasa de ocupación diaria (ADR). Si bien es cierto que durante 2021 la recuperación del sector hotelero y turístico fue importante, hay que considerar que, durante este periodo de recuperación, existe un factor social que promovió dicha recuperación, por lo cual este periodo se lo considera también como atípico para nuestro análisis.
Basados en la evaluación de la ocupación, las tarifas, orientación del mercado, métodos de afiliación, ubicación, instalaciones, reputación y calidad de los hoteles identificados, así como también los comentarios de los representantes de éstos, se ha identificado a la posible competencia del proyecto en cuestión.
A continuación, se presenta un mapa con la ubicación del proyecto y su competencia:



Se considera que los hoteles ubicados en el mapa cumplen con las características de similitud mencionadas como para ser competencia propia del proyecto. Se tomó también el agregado de otros hoteles con menor nivel de competencia en conjunto como parte del análisis de la oferta.
Para analizar la oferta de los hoteles en cuestión se realizó un levantamiento de información y métricas estimadas acerca del nivel y tasas de ocupación, a saber:

- **Cantidad de habitaciones:** habitaciones disponibles totales para cada hotel.
- **Segmentación de ocupación:** se refiere al tipo de reserva, dividida en tres tipos principales:
    - *Venta al por mayor:* reserva de habitaciones por medio de agencias turísticas.
    - *Grupos:* reservas en el hotel para reuniones, seminarios, convenciones o cualquier otra actividad grupal programada directamente por una empresa o agencia.
    - *Independiente (FIT):* consiste en la reserva directa por familias o personas en los hoteles.

- **Promedio de habitaciones ocupadas:** cantidad promedio de habitaciones ocupadas a lo largo del año.
- **Nivel de ocupación:** porcentaje del promedio de habitaciones ocupadas.
- **Promedio de costo por habitación:** costo estimado promedio de las habitaciones durante el año.
- **Utilidad por habitación (RevPar):** cálculo estimado de la utilidad por habitación.

Segmentación de la competencia:

Propiedad	Cantidad de Habitaciones	Venta al por mayor (%)	Grupos (%)	Independiente (%)	% Nivel de competitividad
RD. Punta Centinela	197	65	10	25	80
Hotel Colón Salinas	129	45	10	45	40
RD. Mompiche	282	70	10	20	30
Agregado hoteles	86	50	0	50	30
TOTAL/PMD	694	63	9	27	46

Ocupación estimada de 2018 y 2019

	Estimación 2018				
Propiedad	PMD habs. Ocupadas	Tasa de Ocupación	Costo PMD por per.	Costo PMD por hab.	Utilidad por hab.
RD. Punta Centinela	158	80 – 85	85 – 90	170 – 180	140 – 150
Hotel Colón Salinas	52	55 – 60	75 – 80	150 – 160	90 – 95
RD. Mompiche	85	85 – 90	90 – 95	180 – 190	160 – 170
Agregado hoteles	26	55 – 60	45 – 50	95 – 100	55 – 60
TOTAL / PMD	320	78,5 %	USD 84,55	USD 169,10	USD 132,69

	Estimación 2019				
Propiedad	PMD habs. ocupadas	Tasa de Ocupación	Costo PMD por per.	Costo PMD por hab.	Utilidad por hab.
RD. Punta Centinela	158	75 – 80	90 – 95	180 – 190	140 – 150
Hotel Colón Salinas	52	55 – 60	80 – 85	160 – 170	85 – 90
RD. Mompiche	85	80 – 85	95- 100	190 – 200	160 – 170
Agregado hoteles	26	50 – 55	50 – 55	100 – 105	50 – 55
TOTAL / PMD	320	73,9 %	USD 88,97	USD 177,93	USD 131,44

Dentro del análisis de la oferta cabe mencionar una posible nueva

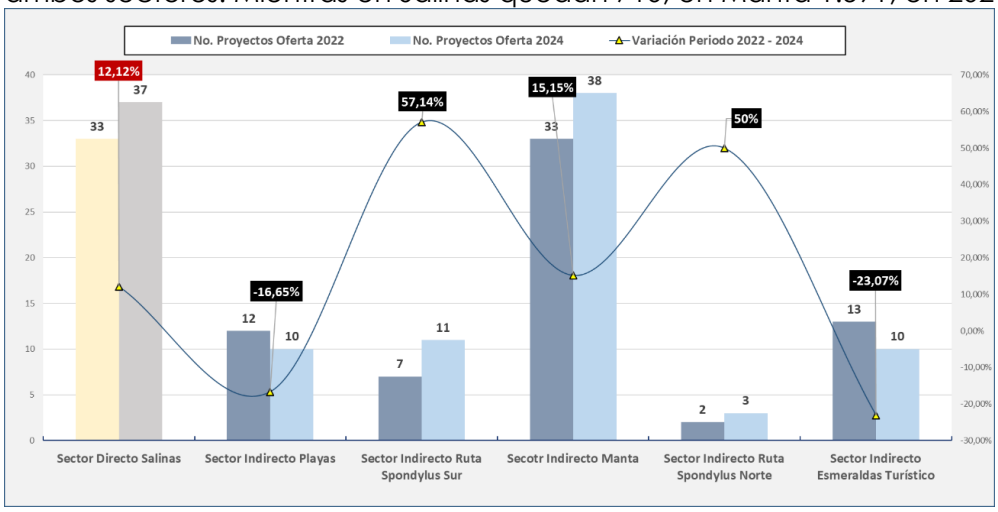
competencia que se encuentra en desarrollo. Este nuevo Resort de marca Courtyard by Marriott ha proyectado iniciar sus actividades en noviembre del 2024 y contará con alrededor de 105 habitaciones. La ubicación de este proyecto será en Playas, dentro del perímetro de competencia directa con URBANPROMO BARANDUA. De acuerdo con las estimaciones de este análisis, el proyecto desarrollándose en Playas cuenta con un nivel de competencia del 40%, como el Hotel Colón Salinas.

13. Análisis de sensibilidad comercial

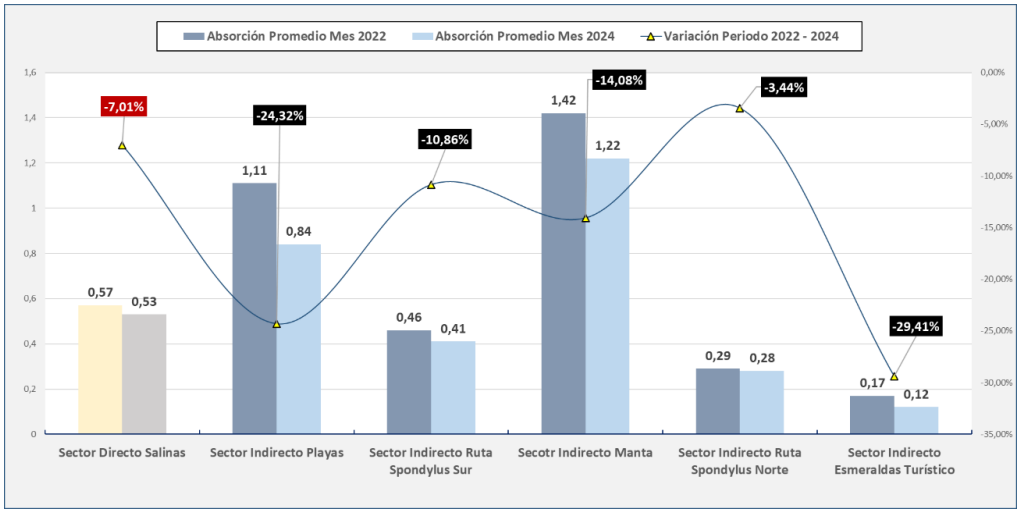
Se contrató también un análisis de **sensibilidad comercial** del proyecto, a cargo de la empresa Market Watch, reputado proveedor de información y análisis inmobiliario, el cual consideró los siguientes sectores:

- Sector indirecto Playas
- Sector indirecto Ruta Spondylus Sur
- Sector indirecto Manta
- Sector indirecto Ruta Spondylus Norte
- Sector Esmeraldas Turístico
- Sector directo Salinas

A partir de este estudio, se encontró un crecimiento del 12% con respecto a 2022 de la cantidad de proyectos en oferta, prácticamente equivalente a los resultados obtenidos en Manta, con una proporción demográfica distinta. La cantidad de unidades disponibles, sin embargo, varía considerablemente en ambos sectores. Mientras en Salinas quedan 710, en Manta 1.591, en 2024.



Por otro lado, el nivel de absorción es distinto en los dos principales sectores de análisis. Mientras en Manta es de 1,22 a 2024, en Salinas 0,53. Sin embargo, la variación de 2022 al presente es significativa en este análisis: en Manta ha disminuido el nivel de absorción en 0,20 puntos cuando en Salinas solamente disminuyó por 0,04. Sin bien la diferencia que mantienen ambos sectores es considerable, en Salinas se encuentra un mercado más estable que en Manta, por lo concluido en el estudio.

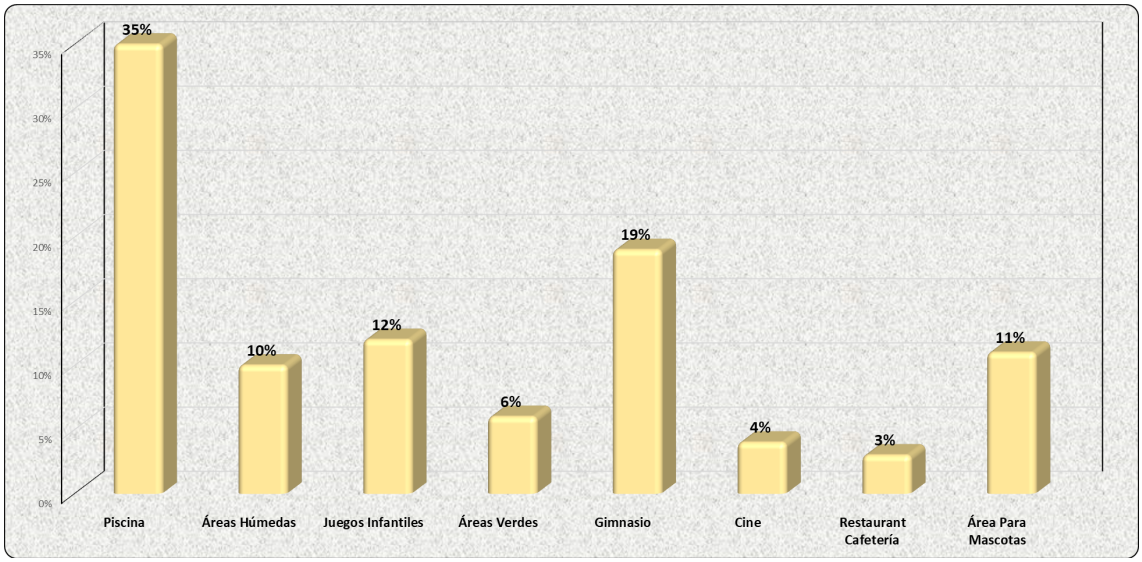


El resultado previo se consolida si se considera la cantidad de proyectos nuevos en ejecución que se encontraron en cada uno de los sectores. En Manta se redujeron de 11 a 6, mientras que en Salinas se mantuvieron en 5 de 2022 a 2024. Las entrevistas con respectos a los factores determinantes de compra manifestaron claras preferencias con respecto a las siguientes variables:

- Vivienda dentro de un conjunto cerrado (91%)
- Vivienda con guardianía (93%)
- Vivienda con terraza social (97%)
- Vivienda con bodega (85%)
- Vivienda con parqueo cubierto (81%)

Con respecto a las otras variables analizadas, se encontró que el 66% prefiere casas de 2 pisos y 34% de 1 piso; 15% prefieren un departamento entre los pisos 1 y 5, 39% entre los pisos 5 y 10 y 46% después del piso 10. En términos de estructura, 65% prefieren construcción de hormigón, 33% de estructura metálica y 2% prefabricado; por otro lado, 74% prefieren construcción tradicional, en bloque, 19% construcción mixta y 7% paredes soportantes. Por número de dormitorios, en casas, 71% prefieres 3 dormitorios, 26% prefieren 2 dormitorios y 3% 4 dormitorios; en departamentos, 10% prefieren suite, 67% 2 dormitorios, 20% 3 dormitorios y 3% prefieren más de 3 dormitorios.

Entre los elementos recreativos que más se destacaron fueron piscina (35%), gimnasio (19%), juegos infantiles (12%), área para mascotas (11%) y áreas húmedas (10%). Las áreas verdes, cine y restaurant o cafetería fueron preferidas, en conjunto, por 13% de los entrevistados.



El desarrollo por tipo de vivienda en el sector se muestra en el mapa a continuación. La zona de punta blanca (ubicación propiedad analizada) está claramente consolidada como un sector de desarrollo de vivienda recreativa, como se prevé en las zonas más cercanas a la playa del cantón Salinas. Salvo un cuadrante cercano a la playa, hacia el interior naturalmente se desarrolla mayor cantidad de vivienda primaria.

Las conclusiones del estudio se resumen a continuación:

1. **Vocación Residencial Producto Casas:** Por ubicación, área de la propiedad, demanda puntual estrato medio ascendente la propiedad analizada **NO tiene potencial comercial** para el desarrollo del producto casas esto porque el valor de la tierra limita este desarrollo, valor de la tierra que en la actualidad supera los 400 USD m2.
2. **Vocación Residencial Producto Departamentos:** En la actualidad, y proyectado a los próximos 10 años el sector, y propiedad analizada **SI tiene potencial comercial** para el desarrollo de vivienda en altura; la principal razón es que la demanda por este tipo de productos es hacia el eje directo de playa, factor determinante positivo que la propiedad sí lo tiene, por lo cual, el producto con mayor intención de desarrollo es vivienda recreativa en altura direccionado al estrato medio ascendente.

3. **Vocación Producto Hotelero:** Por ubicación y efecto moda, más la intención de uso, resultado del análisis de la demanda por uso vacacional del sector, la implantación de un hotel de muy buen nivel en la propiedad analizada tendría niveles de uso crecientes y sostenidos, esto **si los servicios y precio son atractivos para el potencial consumidor**.
4. **Vocación Urbanización (Lotes con Servicios):** En la actualidad por valor de la tierra, área del terreno y demanda puntual la propiedad, **NO tiene potencial para el desarrollo de este producto,** esto principalmente por el valor de la tierra, insumo con alto peso en el producto terminado.
5. **Vocación Comercio Organizado:** El factor determinante para el desarrollo de áreas comerciales organizadas primarias o complementarias es la exposición directa en vía principal elemento que la propiedad, **no tiene ni tendrá por estar ubicada en un eje vial secundario con bajo nivel de tráfico vehicular y peatonal**.

14. Factibilidad Financiera

El Proyecto Inmobiliario Hotel ESPLENDOR BY WYNDHAM Barandúa, como activo generador de flujos de Ingresos Futuros, contará tanto con ingresos de la operación hotelera como con ingresos provenientes de la venta de los departamentos.
La evaluación de factibilidad financiera del proyecto ha considerado los siguientes aspectos:

- Evaluación del Presupuesto de construcción
- Proyección financiera del negocio hotelero
- Proyección de costos de venta de inmuebles
- Proyección de Gastos generales de administración hotelera
- Proyección de flujo de ingresos por venta de departamentos
- Análisis de sensibilidad y escenarios financieros

Los supuestos utilizados en las proyecciones financieras son los siguientes:
Se evalúa un horizonte de inversión de 10 años. Según las recomendaciones del PM Book (Project Management Book del PMI, estándar internacional) evalúa proyectos que mantienen un horizonte de operación indefinido a un plazo de 10 años. Esta convención en el plazo de evaluación de un proyecto asume la utilización de un valor de rescate o valor de desecho del proyecto siendo este el valor que tendría el negocio en el periodo que se calcula.
La teoría ofrece varias formas de estimar este valor de desecho, habiendo utilizado en el proyecto la teoría del cálculo del valor económico, que estima el valor del negocio en un periodo de 10 años.

15. Dotación Hotelera

RUBROS	COSTO TOTAL SIN IVA	IVA 15%	TOTAL CON IVA
Equipamiento de Departamentos	2.444.177,66	366.626,65	2.810.804,31
FF&E	300.000,00	45.000,00	345.000,00
OS&E	323.158,78	48.473,82	371.632,60
Sistemas	205.629,80	30.844,47	236.474,27
Cocinas	455.976,49	68.396,47	524.372,96
TOTAL	**3.728.942,73**	**559.341,41**	**4.288.284,14**

16. Ingresos por Actividad Hotelera

Los Ingresos de la Operación hotelera se conforman de cuatro líneas fundamentales:

- Ingresos por alquiler de departamentos
- Alícuota de Mantenimiento
- Ingresos por alimentos y bebidas
- Ingresos otras áreas operadas

Para el cálculo de los ingresos de la Operación hotelera se estima los valores de Ocupación del Hotel para los siguientes 10 años.

17. Ingresos por Venta de Departamentos

El proyecto prevé la construcción de 102 departamentos, donde la forma de pago podrá ser al contado o financiada en común acuerdo con cada cliente. En caso de requerir crédito, las condiciones de financiamiento máximas para un cliente serán: 2% como reserva, 18% en 18 cuotas mensuales y 80% con crédito hipotecario.

Para el cálculo del flujo de ventas de departamentos, para cada uno de los escenarios, se contó con la información provista del estudio de mercado realizado por MARKETWATCH (Anexo E). En el estudio se realizaron tablas de sensibilidad que permitieron identificar el nivel de absorción de departamentos en función del valor por metro cuadrado, a partir del cual se realizaron interpolaciones para definir los grados de absorción propios dentro de cada escenario. En definitiva, se logró estimar la velocidad de absorción para cada tipo de departamento y calcular el flujo de ventas.

En las siguientes tablas de grados de sensibilidad de la absorción por valor por metro cuadrado de este proyecto en específico, provistas por el estudio, se señalan los rangos que se consideraron para la interpolación antes mencionada. Los valores por metro cuadrado del proyecto inmobiliario a construir oscilan entre los 2.300 y 2.600 USD/m2.

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 2

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.300 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.300	149.500	Entre 0,45 – 0,49	Entre 5,4 – 5,88
1 DORMITORIO	89 m2	2.300	204.700	0,41 – 0,43	Entre 4,92 – 5,16
2 DORMITORIOS	140 m2	2.300	322.000	Entre 0,44 – 0,50	Entre 5,28 – 6
3 DORMITORIOS	170 m2	2.300	391.000	Entre 0,39 – 0,45	Entre 4,68 – 5,4
PH	330 m2	2.300	759.000	Entre 0,13 – 0,15	Entre 1,56 – 1.8
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 1,82 – 2,02	Entre 21,84 – 24,24

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 3

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.400 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.400	156.000	Entre 0,41 – 0,46	Entre 4,92 – 5,52
1 DORMITORIO	89 m2	2.400	213.600	0,39 – 0,42	Entre 4,68 – 5,04
2 DORMITORIOS	140 m2	2.400	336.000	Entre 0,37 – 0,42	Entre 4,44 – 5,04
3 DORMITORIOS	170 m2	2.400	408.000	Entre 0,32 – 0,35	Entre 3,84 – 4,2
PH	330 m2	2.400	792.000	Entre 0,08 – 0,10	Entre 0,96 – 1,2
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 1, 57 – 1,75	Entre 18,84 - 21

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 4

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.500 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.500	162.500	Entre 0,25 – 0,27	Entre 3 – 3,24
1 DORMITORIO	89 m2	2.500	222.500	0,27 – 0,28	Entre 3,24 – 3,36
2 DORMITORIOS	140 m2	2.500	350.000	Entre 0,32 – 0,34	Entre 3,84 – 4,08
3 DORMITORIOS	170 m2	2.500	425.000	Entre 0,15 – 0,17	Entre 1,8 – 2,04
PH	330 m2	2.500	825.000	Entre 0,05 – 0,06	Entre 0,6 – 0,72
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 1,04 – 1,12	Entre 12,48 – 13,44

Los grados de absorción en el escenario esperado se presentan a continuación:

CÁLCULO GRADOS DE ABSORCIÓN ESCENARIO ESPERADO

Grupo	Descripción	Cantidad	Precio promedio	Velocidad de absorción (Días)	APM
1	Estudio	30	150.549	66	0,4545
2	1 Dorm.	6	211.286	74	0,4054
3	2 Dorm.	48	341.947	68	0,4412
4	3 Dorm.	16	518.011	86	0,3488
5	PH	2	868.850	260	0,1154
	Total	**102**	**315.917**	**111**	**1,7653**

En la interpolación realizada para calcular los grados de absorción del proyecto por cada tipología de departamento, se puede evidenciar que se encuentran dentro de los rangos previstos por el estudio. A partir de los datos presentados, se calcula el flujo de venta para cada uno de los escenarios, el cual se encuentra en el Anexo F del presente informe.

Con base en lo anterior, la proyección tanto de ingresos inmobiliarios, como del efectivo recaudado de cliente en el escenario esperado se resumen a continuación:

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Venta de inmuebles	-	-	23.310.317	2.796.109	2.479.493	2.305.680	1.229.037	-	-	-

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10

Por ventas de inmuebles	116.921	1.367.635	19.089.940	4.690.373	2.564.291	2.301.384	1.309.032	112.829	5.942	-

18. Costos del negocio hotelero

Los costos y gastos del negocio hotelero se subdividen por líneas de negocio y fueron estimados de acuerdo con la información histórica de proyectos similares, de la industria y del análisis del operador hotelero. Los porcentajes promedio estimados se presentan a continuación:

- Costo de Venta de Habitaciones: 15% del Ingreso habitaciones
- Revenue Share: 25% del Ingreso de habitaciones
    - Corresponde al ingreso recibido por los propietarios de las unidades cuando se alquila su departamento dentro del negocio hotelero.
- Alimentos y Bebidas: 60% venta de alimentos y bebidas
- Otras áreas operadas: 30% Ingreso otras áreas operadas

Los gastos indirectos del proyecto como mantenimiento de la propiedad, generales y administrativos, servicios básicos, se obtienen en base a un sistema de costos estándar obtenido de negocios hoteleros y han sido ajustados al proyecto en cuestión y revisados por el operador.
Adicionalmente existen otros costos indirectos, entre estos los costos de la marca, que se calculan con base en la siguiente tabla:

Tarifas de Marca	Porcentaje	Sobre
Regalía sobre ventas	5,00%	Ingresos de las habitaciones
Tarifa por marketing	1,00%	Ingresos de las habitaciones
Reserva OTA Variable	0,25%	Ingreso del canal
Reserva OTA Fijo	$ 2,50	Cantidad de reservas del canal
Reserva GDS Fijo	$ 7,25	Cantidad de reservas del canal
Costo licencia	$ 45.000,00	Una vez
Tarifa operador	15,00%	EBITDA ajustado

19. Distribución de Área y Alícuotas

De los metros totales construidos, asumiendo la venta del 100% de las unidades, el fideicomiso mantendrá una alícuota de 27,63%, equivalente a aproximadamente 8.505 m2. Estos activos productivos son los que serán utilizados para el desarrollo del negocio hotelero, junto con el derecho de uso contractual de los departamentos vendidos a terceros. Esos activos productivos se ven reflejados dentro de los activos no corrientes del balance general. La distribución de alícuotas es la siguiente:

Áreas y Alícuotas							
Rubro	**Fideicomiso**	**Departamentos**	**Bodegas**	**Parqueaderos**	**Total Venta**	**Comunales**	**Total**
Metros cuadrados	**5.733,46**	**13.179,02**	**387,90**	**1.447,37**	**15.014,29**	**10.028,20**	**30.775,96**
S3	548,81	-	-	767,21	767,21	3.356,57	4.672,60
S2	976,35	-	-	323,49	323,49	2.024,24	3.324,09
S1	723,63	-	-	356,67	356,67	817,44	1.897,74
PB	2.922,36	-	-	-	-	117,50	3.039,87
Piso 1	18,01	674,07	18,52	-	692,59	178,52	889,12
Piso 2	17,91	630,96	18,62	-	649,57	178,38	845,86
Piso 3	17,91	630,96	18,62	-	649,57	178,38	845,86
Piso 4	17,92	625,29	18,61	-	643,90	183,71	845,53
Piso 5	17,92	618,29	18,56	-	636,85	174,83	829,60
Piso 6	17,92	612,64	18,62	-	631,27	182,35	831,54
Piso 7	17,92	617,81	18,62	-	636,42	175,30	829,64
Piso 8	17,91	622,99	18,61	-	641,60	177,94	837,44
Piso 9	17,91	630,96	18,62	-	649,57	178,38	845,86

Piso 10	17,93	625,66	18,62	-	644,27	183,73	845,93
Piso 11	17,91	618,14	18,62	-	636,76	175,35	830,02
Piso 12	17,90	621,81	18,61	-	640,42	178,64	836,96
Piso 13	17,91	630,96	18,62	-	649,57	178,38	845,86
Piso 14	17,93	626,05	18,64	-	644,69	182,06	844,68
Piso 15	17,92	617,81	18,62	-	636,42	175,30	829,64
Piso 16	17,90	618,05	18,43	-	636,48	182,52	836,90
Piso 17	17,92	618,29	18,56	-	636,85	174,83	829,60
Piso 18	17,90	621,81	18,61	-	640,42	178,64	836,96
Piso 19	17,91	630,96	18,62	-	649,57	178,38	845,86
Piso 20	17,97	631,01	18,62	-	649,62	178,03	845,61
Piso 21	20,52	654,54	15,96	-	670,50	138,81	829,83
Piso 22	104,68	-	-	-	-		104,68
Piso 23	78,68	-	-	-	-		78,68
Porcentaje	18,63%	42,82%	1,26%	4,70%	48,79%	32,58%	100,00%

Alicuotas	**%**
Fideicomiso	**27,63%**
Clientes	**72,37%**

20. *Flujo Teórico y Flujos Esperados en los diferentes escenarios*

Para la definición de los escenarios posibles en las proyecciones del proyecto de Titularización, se consideraron algunas variables clave para determinar la variabilidad de los flujos operacionales futuros. Estas variables son:

- Ocupación del hotel
- Canal comercial
  - OTA (Online Travel Agency): venta por medio de agencias de viaje online.
  - GDS (Global Distribution System): sistema de reservación que manejan proveedores de servicios de turismo y hospedaje.
  - Grupos: venta directa a grupos de personas.
  - Directo: venta directa.
- Tarifas hoteleras
- Absorción en la venta de inmuebles

Se han proyectado tres escenarios de tarifas promedio por persona, basadas en el mercado local y en un margen de maniobra adecuado para la gestión de la ocupación del hotel:

Tarifa promedio p.p. pesimista	$ 27,45
Tarifa promedio p.p. esperada	$ 30,50
Tarifa promedio p.p. optimista	$ 33,55

Mediante la variación de las principales variables mencionadas dentro de los potenciales rangos esperados para cada una y con base en los análisis independientes se desarrollaron escenarios que permiten analizar los potenciales resultados financieros del proyecto.
Los estados financieros proforma fueron elaborados con una proyección mensual. La proyección de los tres escenarios, Escenario Optimista, Escenario Pesimista y Escenario Moderado, con sus supuestos, se presenta a continuación.

20.1 Escenario Optimista

Ocupación Optimista	**2026**	**2027**	**2028**
Días Abierto	122	365	366
Noches disponibles	9.384	31.110	31.212

% OTA	40%	30%	30%
% GDS	5%	5%	5%
% Grupos	10%	20%	20%
% Directo	45%	45%	45%
OTA	1.501	5.600	7.023
GDS	188	933	1.170
Grupos	375	3.733	4.682
Directo	1.689	8.400	10.534
Total noches vendidas	**3.754**	**18.666**	**23.409**
Ocupación / Inv. Disponible	40,0%	60,0%	75,0%

Fundamentos: Este escenario asume una rápida aceptación en el mercado, respaldada por una estrategia de marketing agresiva y eficaz, así como por el posicionamiento de la marca Esplendor by Wyndham. La demanda alta y sostenida se espera debido a la atractiva ubicación costera y los servicios hoteleros de alta calidad que se ofrecerán. Estudios de mercado regionales indican un creciente interés en destinos turísticos en la costa de Ecuador, lo que refuerza esta proyección.
A continuación, los estados financieros proforma del escenario optimista:

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	17.536.444	9.755.188	9.308.414	8.959.875	9.121.628	9.066.826	9.344.094	8.303.006
Venta de inmuebles	-	-	15.583.588	4.633.538	2.645.129	2.130.007	2.121.014	1.891.196	1.989.073	764.110
Ingresos por hospitalidad	-	-	1.952.856	5.121.650	6.663.286	6.829.868	7.000.615	7.175.630	7.355.021	7.538.896
Costo de Ventas	-	-	-11.680.670	-5.241.529	-4.635.665	-4.363.675	-4.517.725	-4.364.924	-4.455.278	-3.724.730
Inmuebles vendidos	-	-	-10.880.822	-3.052.194	-1.771.522	-1.427.929	-1.508.585	-1.280.556	-1.293.800	-484.216
Hospitalidad costo directo	-	-	-799.849	-2.189.334	-2.864.143	-2.935.746	-3.009.140	-3.084.369	-3.161.478	-3.240.515
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**5.855.774**	**4.513.659**	**4.672.749**	**4.596.200**	**4.603.904**	**4.701.902**	**4.888.815**	**4.578.276**
Gastos de administración y ventas	**-154.488**	**-436.797**	**-1.840.148**	**-3.112.611**	**-3.598.202**	**-3.577.716**	**-3.436.731**	**-3.454.630**	**-3.517.746**	**-3.647.616**
Nómina Hotel	-	-	-97.643	-256.083	-333.164	-341.493	-350.031	-358.781	-367.751	-376.945
Fiscalización	-	-	-64.000	-41.667	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-59.150	-45.717	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-175.120	-330.050	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200
Gastos Fiduciarios	-	-	-9.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-3.333	-2.778	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-60.090	-122.035	-65.860	-54.839	-52.717	-47.170	-49.475	-24.320
Gastos Notariales	-	-	-29.550	-60.600	-39.600	-30.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-31.756	-76.054	-43.830	-39.432	-20.185	-10.877	-21.735	-11.746
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-107.407	-230.474	-233.215	-375.643	-385.034	-394.660	-404.526	-414.639
Servicios Básicos	-	-	-39.057	-102.433	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifas de Marca	-	-	-68.638	-188.779	-293.017	-300.342	-307.851	-315.547	-323.436	-331.522
Seguros	-	-	-21.091	-40.973	-50.641	-51.907	-53.205	-54.535	-55.898	-57.296
Reposiciones	-	-	-19.529	-76.825	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifa para operador	-	-	-119.946	-305.512	-393.386	-382.731	-392.299	-402.107	-412.160	-422.464
Impuestos y patentes	-	-	-13.664	-210.440	-533.755	-577.524	-592.906	-637.892	-655.567	-771.586
Depreciación y Amortización	-151.458	-428.232	-885.094	-943.161	-937.449	-742.658	-594.292	-537.498	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-3.029	-8.565	-36.081	-61.032	-70.553	-70.151	-67.387	-67.738	-68.975	-71.522
Utilidad Operativa	**-154.488**	**-436.797**	**4.015.626**	**1.401.048**	**1.074.547**	**1.018.484**	**1.167.173**	**1.247.272**	**1.371.069**	**930.659**
Otros ingresos / gastos	307.197	350.437	200.340	359.057	492.706	625.496	737.202	843.421	934.058	1.008.377
Gastos financieros	-	-	-97.779	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**152.710**	**-86.359**	**4.118.186**	**1.754.105**	**1.561.253**	**1.637.980**	**1.898.375**	**2.084.693**	**2.299.127**	**1.933.036**
Paticipación de trabajadores	-22.906	-	-617.728	-263.116	-234.188	-245.697	-284.756	-312.704	-344.869	-227.727
Impuesto a la renta	-32.451	-	-875.115	-372.747	-331.766	-348.071	-403.405	-442.997	-488.564	-322.613
Utilidad Neta	**97.352**	**-86.359**	**2.625.344**	**1.118.242**	**995.299**	**1.044.212**	**1.210.214**	**1.328.992**	**1.465.693**	**1.382.697**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**97.352**	**-86.359**	**2.625.344**	**1.118.242**	**995.299**	**1.044.212**	**1.210.214**	**1.328.992**	**1.465.693**	**1.382.697**

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-8.724.274**	**-8.745.285**	**8.418.373**	**4.819.316**	**4.005.933**	**3.540.515**	**3.385.125**	**2.997.988**	**2.529.911**	**1.752.163**
Efectivo recaudado de clientes	**401.428**	**1.037.878**	**14.724.890**	**10.727.837**	**10.295.701**	**9.994.175**	**9.959.642**	**9.951.013**	**10.245.757**	**9.748.955**
Por ventas de inmuebles	401.428	1.037.878	12.560.724	4.965.117	2.788.942	2.281.919	2.054.580	1.848.079	1.940.745	1.236.067
Por ventas hoteleras	-	-	1.918.681	5.032.021	6.546.678	6.710.345	6.878.104	7.050.056	7.226.308	7.406.965
IVA recaudado en ventas	-	-	245.485	730.699	960.081	1.001.911	1.026.959	1.052.877	1.078.704	1.105.922
Usos operacionales	**-9.125.702**	**-9.783.163**	**-6.306.516**	**-5.908.520**	**-6.289.768**	**-6.453.660**	**-6.574.517**	**-6.953.024**	**-7.715.845**	**-7.996.792**
Obra Civil - Directos	-4.861.589	-8.486.127	-2.375.929	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.374.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-2.589.182	-618.936	-907.333	-504.318	-352.053	-334.382	-299.379	-288.629	-298.155	-272.722
Servicio directo habitaciones	-	-	-190.440	-533.984	-698.571	-716.036	-733.937	-752.285	-771.092	-790.369
Revenue share	-	-	-317.400	-889.973	-1.164.286	-1.193.393	-1.223.228	-1.253.808	-1.285.154	-1.317.282
Alimentos y bebidas	-	-	-220.911	-566.023	-740.486	-758.998	-777.973	-797.422	-817.358	-837.792
Otras areas operadas	-	-	-71.098	-199.354	-260.800	-267.320	-274.003	-280.853	-287.874	-295.071
Nómina Hotel	-	-	-97.643	-256.083	-333.164	-341.493	-350.031	-358.781	-367.751	-376.945
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-107.407	-230.474	-233.215	-375.643	-385.034	-394.660	-404.526	-414.639
Servicios Básicos	-	-	-39.057	-102.433	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifas de Marca	-	-	-68.638	-188.779	-293.017	-300.342	-307.851	-315.547	-323.436	-331.522
Seguros	-	-	-21.091	-40.973	-50.641	-51.907	-53.205	-54.535	-55.898	-57.296
Reposiciones	-	-	-19.529	-76.825	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifa para operador	-	-	-119.946	-305.512	-393.386	-382.731	-392.299	-402.107	-412.160	-422.464
Impuestos y patentes	-	-	-12.865	-157.467	-504.043	-567.273	-589.892	-747.673	-1.278.927	-1.505.225
Participación de trabajadores	-	-22.906	-	-617.728	-263.116	-234.188	-245.697	-284.756	-312.704	-344.869
Impuesto a la renta	-	-26.226	-	-608.737	-200.183	-159.760	-187.922	-249.943	-285.010	-319.785
IVA Pagado en Compras	-296.951	-620.402	-1.701.149	-568.826	-465.722	-426.848	-406.656	-417.261	-452.624	-337.733
Otros / Imprevistos	-3.029	-8.565	-36.081	-61.032	-70.553	-70.151	-67.387	-67.738	-68.975	-71.522
FLUJO DE INVERSIÓN	**-3.063.054**	**-4.773.028**	**-3.112.646**	**166.475**	**358.269**	**497.807**	**622.879**	**733.204**	**820.202**	**904.233**
Fuentes por desinversión	**307.197**	**350.437**	**200.340**	**359.057**	**492.706**	**625.496**	**737.202**	**843.421**	**934.058**	**1.008.377**
Inversiones financieras de corto plazo	307.197	350.437	200.340	359.057	492.706	625.496	737.202	843.421	934.058	1.008.377
Usos en inversión	**-3.370.252**	**-5.123.465**	**-3.312.986**	**-192.582**	**-134.437**	**-127.689**	**-114.323**	**-110.218**	**-113.856**	**-104.144**
Hotel Esplendor By Wyndham	-3.370.252	-5.123.465	-3.312.986	-192.582	-134.437	-127.689	-114.323	-110.218	-113.856	-104.144
Terreno	-525.049	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-1.856.480	-3.240.572	-884.105	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-988.723	-236.351	-346.481	-192.582	-134.437	-127.689	-114.323	-110.218	-113.856	-104.144
Equipamiento	-	-1.646.542	-2.082.400	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-375.966	-679.821	-472.749	-28.887	-20.166	-19.153	-17.148	-16.533	-17.078	-15.622
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**20.462.250**	**8.437.750**	**-100.779**	**-2.642.337**	**-1.124.242**	**-1.001.299**	**-1.050.212**	**-1.216.214**	**-1.334.992**	**-1.471.693**
Fuentes de financiamiento	**21.250.000**	**8.750.000**	**2.400.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	21.250.000	8.750.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-787.750**	**-312.250**	**-2.500.779**	**-2.642.337**	**-1.124.242**	**-1.001.299**	**-1.050.212**	**-1.216.214**	**-1.334.992**	**-1.471.693**
Titularización de VTP	-787.750	-312.250	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-743.750	-306.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-4.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-2.494.779	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-2.636.337	-1.118.242	-995.299	-1.044.212	-1.210.214	-1.328.992	-1.465.693
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**8.674.922**	**-5.080.563**	**5.204.948**	**2.343.454**	**3.239.961**	**3.037.023**	**2.957.792**	**2.514.978**	**2.015.122**	**1.184.703**
EFECTIVO ACUMULADO	**8.674.922**	**3.594.358**	**8.799.306**	**11.142.761**	**14.382.721**	**17.419.744**	**20.377.537**	**22.892.515**	**24.907.636**	**26.092.339**

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**18.368.582**	**23.257.933**	**23.341.943**	**22.031.288**	**22.768.642**	**23.607.257**	**24.495.989**	**25.255.585**	**25.985.167**	**26.191.793**
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.674.922	3.594.358	8.799.306	11.142.761	14.382.721	17.419.744	20.377.537	22.892.515	24.907.636	26.092.339
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.340.680	915.765	724.159	531.185	557.971	568.171	581.931	87.957
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	9.395.784	18.726.810	10.818.802	7.766.608	5.995.085	4.567.156	3.058.572	1.778.016	484.216	-
Activos por impuestos corrientes	297.877	936.765	2.383.155	2.206.155	1.666.676	1.089.171	501.910	16.883	11.385	11.498
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.436.481**	**8.218.002**	**10.527.344**	**9.584.183**	**8.646.734**	**7.904.076**	**7.309.784**	**6.772.286**	**6.249.065**	**5.725.846**
Propiedad, planta y equipos	3.436.481	8.218.002	10.527.344	9.584.183	8.646.734	7.904.076	7.309.784	6.772.286	6.249.065	5.725.843
Hotel Esplendor	3.436.481	8.218.002	10.527.344	9.584.183	8.646.734	7.904.076	7.309.784	6.772.286	6.249.065	5.725.843
TOTAL ACTIVOS	**21.805.063**	**31.475.935**	**33.869.288**	**31.615.471**	**31.415.377**	**31.511.333**	**31.805.773**	**32.027.871**	**32.234.232**	**31.917.640**
PASIVOS CORRIENTES	**457.711**	**1.464.942**	**1.232.951**	**497.230**	**420.078**	**467.121**	**595.559**	**698.879**	**768.539**	**534.940**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	408.578	1.464.942	6.486	1.587	3.470	3.052	0	0	0	0
Beneficios a empleados	22.906	-	617.728	263.116	234.188	245.697	284.756	312.704	344.869	227.727
Pasivos por impuestos corrientes	26.226	-	608.737	232.527	182.419	218.372	310.803	386.175	423.670	307.213
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**457.711**	**1.464.942**	**1.232.951**	**497.230**	**420.078**	**467.121**	**595.559**	**698.879**	**768.539**	**534.940**
Titularización de VTP	21.250.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Resultados acumulados	97.352	10.993	2.636.337	1.118.242	995.299	1.044.212	1.210.214	1.328.992	1.465.693	1.382.697
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**21.347.352**	**30.010.993**	**32.636.337**	**31.118.242**	**30.995.299**	**31.044.212**	**31.210.214**	**31.328.992**	**31.465.693**	**31.382.700**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**21.805.063**	**31.475.935**	**33.869.288**	**31.615.471**	**31.415.377**	**31.511.333**	**31.805.773**	**32.027.871**	**32.234.232**	**31.917.640**

20.2 Escenario Esperado

Ocupación Esperada	2026	2027	2028
Días Abierto	122	365	366
Noches disponibles	9.384	31.110	31.212
% OTA	40%	35%	35%
% GDS	5%	5%	5%
% Grupos	10%	15%	20%
% Directo	45%	45%	40%
OTA	1.314	5.989	7.428
GDS	164	856	1.061
Grupos	328	2.567	4.245

Directo	1.478	7.700	8.490
Total noches vendidas	**3.284**	**17.111**	**21.224**
Ocupación / Inv. Disponible	35,0%	55,0%	68,0%

Fundamentos: Este escenario contempla una curva de crecimiento más gradual, con una ocupación estable que asegura la rentabilidad operativa. La proyección se basa en un análisis comparativo con hoteles similares en la región y en la implementación de estrategias de marketing digital y alianzas estratégicas con agencias de viajes y plataformas de reservas online. La industria hotelera muestra una tendencia a la recuperación post-pandemia, lo que respalda una ocupación moderada en los primeros años de operación. A continuación, los estados financieros proforma del escenario esperado:

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	17.178.315	9.096.760	8.124.759	7.839.345	7.937.833	7.716.294	8.096.873	6.524.822
Venta de inmuebles	-	-	15.596.818	4.804.034	2.665.878	2.243.992	2.202.596	1.837.676	2.071.290	348.600
Ingresos por hospitalidad	-	-	1.581.497	4.292.726	5.458.881	5.595.353	5.735.237	5.878.618	6.025.583	6.176.223
Costo de Ventas	-	-	-11.519.364	-4.994.292	-4.124.856	-3.913.587	-4.009.844	-3.751.778	-3.916.037	-2.864.996
Inmuebles vendidos	-	-	-10.883.121	-3.167.796	-1.787.908	-1.518.216	-1.554.589	-1.235.141	-1.336.484	-220.954
Hospitalidad costo directo	-	-	-636.243	-1.826.496	-2.336.948	-2.395.372	-2.455.256	-2.516.637	-2.579.553	-2.644.042
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**5.658.951**	**4.102.468**	**3.999.903**	**3.925.758**	**3.927.988**	**3.964.516**	**4.180.836**	**3.659.826**
Gastos de administración y ventas	**-154.494**	**-436.694**	**-1.751.669**	**-2.843.927**	**-3.180.831**	**-3.103.364**	**-2.958.965**	**-2.971.919**	**-3.017.338**	**-3.166.483**
Nómina Hotel	-	-	-79.075	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Fiscalización	-	-	-64.000	-41.667	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-59.150	-45.717	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-175.120	-330.050	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200
Gastos Fiduciarios	-	-	-9.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-3.333	-2.778	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-57.995	-119.451	-73.085	-58.561	-54.045	-46.611	-50.755	-13.909
Gastos Notariales	-	-	-28.050	-59.850	-42.600	-29.850	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-29.577	-71.151	-51.074	-37.091	-20.144	-10.877	-21.688	-20.461
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-86.982	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-31.630	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-54.916	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-17.080	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-15.815	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa para operador	-	-	-98.963	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-21.406	-147.049	-387.827	-420.590	-439.589	-489.730	-496.596	-642.762
Depreciación y Amortización	-151.465	-428.132	-885.229	-943.511	-937.799	-743.002	-594.743	-537.713	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-3.029	-8.563	-34.346	-55.763	-62.369	-60.850	-58.019	-58.273	-59.163	-62.088
Utilidad Operativa	**-154.494**	**-436.694**	**3.907.282**	**1.258.541**	**819.072**	**822.394**	**969.023**	**992.596**	**1.163.498**	**493.344**
Otros ingresos / gastos	307.203	350.028	195.754	346.031	474.099	605.311	717.708	821.398	923.802	1.002.974
Gastos financieros	-	-	-97.779	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**152.708**	**-86.666**	**4.005.256**	**1.598.572**	**1.287.171**	**1.421.705**	**1.680.730**	**1.807.995**	**2.081.300**	**1.490.318**
Paticipación de trabajadores	-22.906	-	-600.788	-239.786	-193.076	-213.256	-252.110	-271.199	-312.195	-171.486
Impuesto a la renta	-32.450	-	-851.117	-339.697	-273.524	-302.112	-357.155	-384.199	-442.276	-242.938
Utilidad Neta	**97.351**	**-86.666**	**2.553.351**	**1.019.090**	**820.572**	**906.337**	**1.071.466**	**1.152.597**	**1.326.829**	**1.075.894**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**97.351**	**-86.666**	**2.553.351**	**1.019.090**	**820.572**	**906.337**	**1.071.466**	**1.152.597**	**1.326.829**	**1.075.894**

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-8.725.234**	**-8.750.624**	**8.253.539**	**4.242.503**	**4.169.162**	**3.413.859**	**3.126.533**	**2.798.038**	**2.909.542**	**1.327.850**
Efectivo recaudado de clientes	**400.537**	**1.034.584**	**14.311.690**	**9.507.895**	**9.387.704**	**8.778.050**	**8.579.852**	**8.510.546**	**8.773.766**	**7.829.818**
Por ventas de inmuebles	400.537	1.034.584	12.559.065	4.679.032	3.236.604	2.459.802	2.103.649	1.872.237	1.969.905	855.655
Por ventas hoteleras	-	-	1.553.821	4.217.603	5.363.351	5.497.434	5.634.870	5.775.742	5.920.135	6.068.139
IVA recaudado en ventas	-	-	198.803	611.260	787.750	820.813	841.333	862.567	883.725	906.024
Usos operacionales	**-9.125.771**	**-9.785.207**	**-6.058.151**	**-5.265.393**	**-5.218.542**	**-5.364.191**	**-5.453.320**	**-5.712.508**	**-5.864.224**	**-6.501.968**
Obra Civil - Directos	-4.861.589	-8.486.127	-2.375.929	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.374.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-2.589.247	-621.000	-905.612	-498.357	-364.694	-334.838	-300.310	-288.224	-299.047	-271.495
Servicio directo habitaciones	-	-	-151.486	-445.487	-569.987	-584.237	-598.843	-613.814	-629.159	-644.888
Revenue share	-	-	-252.477	-742.478	-949.979	-973.728	-998.072	-1.023.023	-1.048.599	-1.074.814
Alimentos y bebidas	-	-	-175.724	-472.216	-604.187	-619.291	-634.773	-650.643	-666.909	-683.582
Otras areas operadas	-	-	-56.555	-166.315	-212.795	-218.115	-223.568	-229.157	-234.886	-240.758
Nómina Hotel	-	-	-79.075	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-86.982	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-31.630	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-54.916	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-17.080	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-15.815	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa para operador	-	-	-98.963	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-17.277	-138.460	-340.821	-405.464	-442.090	-482.141	-498.293	-1.081.340
Participación de trabajadores	-	-22.906	-	-600.788	-239.786	-193.076	-213.256	-252.110	-271.199	-312.195
Impuesto a la renta	-	-26.206	-	-587.899	-185.926	-119.713	-157.797	-225.040	-242.506	-302.021
IVA Pagado en Compras	-296.954	-620.406	-1.704.281	-548.690	-399.120	-438.659	-374.967	-402.166	-389.347	-265.545
Otros / Imprevistos	-3.029	-8.563	-34.346	-55.763	-62.369	-60.850	-58.019	-58.273	-59.163	-62.088
FLUJO DE INVERSIÓN	**-3.063.074**	**-4.774.225**	**-3.116.575**	**155.725**	**334.834**	**477.447**	**603.029**	**711.335**	**809.606**	**899.300**
Fuentes por desinversión	**307.203**	**350.028**	**195.754**	**346.031**	**474.099**	**605.311**	**717.708**	**821.398**	**923.802**	**1.002.974**
Inversiones financieras de corto plazo	307.203	350.028	195.754	346.031	474.099	605.311	717.708	821.398	923.802	1.002.974
Usos en inversión	**-3.370.277**	**-5.124.253**	**-3.312.329**	**-190.306**	**-139.265**	**-127.864**	**-114.679**	**-110.063**	**-114.196**	**-103.675**
Hotel Esplendor By Wyndham	-3.370.277	-5.124.253	-3.312.329	-190.306	-139.265	-127.864	-114.679	-110.063	-114.196	-103.675
Terreno	-525.049	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-1.856.480	-3.240.572	-884.105	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-988.748	-237.139	-345.823	-190.306	-139.265	-127.864	-114.679	-110.063	-114.196	-103.675
Equipamiento	-	-1.646.542	-2.082.400	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-375.970	-679.939	-472.650	-28.546	-20.890	-19.180	-17.202	-16.510	-17.129	-15.551
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**20.462.250**	**8.437.750**	**-100.779**	**-2.570.037**	**-1.025.090**	**-826.572**	**-912.337**	**-1.077.466**	**-1.158.597**	**-1.332.829**
Fuentes de financiamiento	**21.250.000**	**8.750.000**	**2.400.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	21.250.000	8.750.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-787.750**	**-312.250**	**-2.500.779**	**-2.570.037**	**-1.025.090**	**-826.572**	**-912.337**	**-1.077.466**	**-1.158.597**	**-1.332.829**
Titularización de VTP	-787.750	-312.250	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-743.750	-306.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-4.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-2.494.779	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-2.564.037	-1.019.090	-820.572	-906.337	-1.071.466	-1.152.597	-1.326.829
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**8.673.942**	**-5.087.099**	**5.036.185**	**1.828.191**	**3.478.907**	**3.064.734**	**2.817.225**	**2.431.908**	**2.560.551**	**894.321**
EFECTIVO ACUMULADO	**8.673.942**	**3.586.843**	**8.623.028**	**10.451.219**	**13.930.126**	**16.994.860**	**19.812.085**	**22.243.993**	**24.804.544**	**25.698.865**

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**18.367.635**	**23.252.459**	**23.226.920**	**21.860.783**	**22.533.425**	**23.400.815**	**24.287.392**	**24.921.052**	**25.718.586**	**25.752.882**
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.673.942	3.586.843	8.623.028	10.451.219	13.930.126	16.994.860	19.812.085	22.243.993	24.804.544	25.698.865
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.356.621	1.396.556	766.657	510.702	568.511	500.603	570.386	44.604
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	9.395.849	18.728.939	10.821.088	7.653.292	5.865.383	4.347.167	2.792.579	1.557.438	220.954	-
Activos por impuestos corrientes	297.844	936.677	2.426.183	2.359.716	1.971.259	1.548.086	1.114.217	619.018	122.702	9.413
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.436.499**	**8.218.909**	**10.529.054**	**9.585.543**	**8.647.744**	**7.904.742**	**7.309.999**	**6.772.286**	**6.249.065**	**5.725.846**
Propiedad, planta y equipos	3.436.499	8.218.909	10.529.054	9.585.543	8.647.744	7.904.742	7.309.999	6.772.286	6.249.065	5.725.843
Hotel Esplendor	3.436.499	8.218.909	10.529.054	9.585.543	8.647.744	7.904.742	7.309.999	6.772.286	6.249.065	5.725.843
TOTAL ACTIVOS	**21.804.135**	**31.471.368**	**33.755.973**	**31.446.326**	**31.181.168**	**31.305.557**	**31.597.391**	**31.693.338**	**31.967.651**	**31.478.728**
PASIVOS CORRIENTES	**456.783**	**1.460.682**	**1.191.937**	**427.236**	**360.597**	**399.220**	**525.926**	**540.741**	**640.822**	**402.831**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	407.671	1.460.682	3.250	1.524	-	3.669	0	0	3.486	0
Beneficios a empleados	22.906	-	600.788	239.786	193.076	213.256	252.110	271.199	312.195	171.486
Pasivos por impuestos corrientes	26.206	-	587.899	185.926	167.521	182.296	273.816	269.542	325.141	231.345
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**456.783**	**1.460.682**	**1.191.937**	**427.236**	**360.597**	**399.220**	**525.926**	**540.741**	**640.822**	**402.831**
Titularización de VTP	21.250.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Resultados acumulados	97.351	10.686	2.564.037	1.019.090	820.572	906.337	1.071.466	1.152.597	1.326.829	1.075.894
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**21.347.351**	**30.010.686**	**32.564.037**	**31.019.090**	**30.820.572**	**30.906.337**	**31.071.466**	**31.152.597**	**31.326.829**	**31.075.897**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**21.804.135**	**31.471.368**	**33.755.973**	**31.446.326**	**31.181.168**	**31.305.557**	**31.597.391**	**31.693.338**	**31.967.651**	**31.478.728**

20.3 Escenario Pesimista

Ocupación Pesimista	2026	2027	2028
Días Abierto	122	365	366
Noches disponibles	9.384	31.110	31.212
% OTA	60%	55%	50%
% GDS	1%	1%	1%
% Grupos	9%	10%	10%
% Directo	30%	34%	39%
OTA	1.408	7.700	9.051
GDS	23	140	181

Grupos	211	1.400	1.810
Directo	704	4.760	7.060
Total noches vendidas	**2.346**	**14.000**	**18.103**
Ocupación / Inv. Disponible	25,0%	45,0%	58,0%

Fundamentos: En este escenario, se asume un ritmo de ocupación más lento debido a factores externos adversos, como la competencia, fluctuaciones económicas o cambios en la demanda del mercado. Este análisis se basa en escenarios de crisis anteriores y estudios de resiliencia del sector hotelero. Aunque la ocupación es menor, el proyecto sigue siendo viable gracias a una gestión eficiente de costos y la adaptación de la oferta de servicios a las necesidades del mercado local.

A continuación, los estados financieros proforma del escenario pesimista:

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	15.275.892	7.381.836	7.194.817	6.520.764	6.203.792	6.373.434	6.165.523	6.757.332
Venta de inmuebles	-	-	14.235.051	4.244.135	2.962.585	2.182.727	1.757.303	1.815.783	1.493.931	1.968.950
Ingresos por hospitalidad	-	-	1.040.840	3.137.700	4.232.232	4.338.038	4.446.489	4.557.651	4.671.592	4.788.382
Costo de Ventas	-	-	-10.291.902	-4.124.956	-3.766.644	-3.301.267	-3.081.041	-3.222.929	-3.001.625	-3.324.037
Inmuebles vendidos	-	-	-9.893.850	-2.804.041	-1.966.628	-1.456.250	-1.189.899	-1.284.508	-1.014.744	-1.287.484
Hospitalidad costo directo	-	-	-398.052	-1.320.915	-1.800.016	-1.845.017	-1.891.142	-1.938.420	-1.986.881	-2.036.553
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**4.983.990**	**3.256.879**	**3.428.173**	**3.219.498**	**3.122.751**	**3.150.505**	**3.163.898**	**3.433.295**
Gastos de administración y ventas	**-154.093**	**-435.582**	**-1.637.324**	**-2.481.905**	**-2.714.946**	**-2.640.127**	**-2.498.401**	**-2.470.644**	**-2.532.061**	**-2.558.342**
Nómina Hotel	-	-	-52.042	-156.885	-211.612	-216.902	-222.324	-227.883	-233.580	-239.419
Fiscalización	-	-	-64.000	-41.667	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-59.150	-45.717	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-175.120	-330.050	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200	-319.200
Gastos Fiduciarios	-	-	-9.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-3.333	-2.778	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-63.135	-108.482	-76.381	-58.731	-42.189	-44.354	-37.218	-49.025
Gastos Notariales	-	-	-28.800	-54.600	-41.850	-30.600	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-40.468	-67.021	-50.645	-36.135	-18.104	-10.877	-21.274	-21.677
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-57.246	-141.197	-148.128	-238.592	-244.557	-250.671	-256.938	-263.361
Servicios Básicos	-	-	-20.817	-62.754	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifas de Marca	-	-	-35.365	-118.280	-188.537	-193.250	-198.081	-203.034	-208.109	-213.312
Seguros	-	-	-11.241	-25.102	-32.165	-32.969	-33.793	-34.638	-35.504	-36.392
Reposiciones	-	-	-10.408	-47.066	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifa para operador	-	-	-68.350	-189.825	-252.373	-245.668	-251.810	-258.105	-264.558	-271.171
Impuestos y patentes	-	-	-24.724	-84.735	-220.162	-285.825	-328.490	-333.040	-374.348	-358.263
Depreciación y Amortización	-151.072	-427.042	-882.020	-939.082	-933.370	-738.966	-591.404	-536.494	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-3.021	-8.541	-32.104	-48.665	-53.234	-51.767	-48.988	-48.444	-49.648	-50.164
Utilidad Operativa	**-154.093**	**-435.582**	**3.346.666**	**774.975**	**713.227**	**579.371**	**624.350**	**679.860**	**631.837**	**874.954**
Otros ingresos / gastos	306.367	344.670	164.761	286.389	418.776	539.644	644.954	729.296	815.177	901.545
Gastos financieros	-	-	-97.779	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**152.273**	**-90.912**	**3.413.647**	**1.055.363**	**1.126.003**	**1.113.015**	**1.263.304**	**1.403.156**	**1.441.014**	**1.770.498**
Paticipación de trabajadores	-22.841	-	-512.047	-158.305	-168.900	-166.952	-189.496	-210.473	-216.152	-200.507
Impuesto a la renta	-32.358	-	-725.400	-224.265	-239.276	-236.516	-268.452	-298.171	-306.216	-284.052
Utilidad Neta	**97.074**	**-90.912**	**2.176.200**	**672.794**	**717.827**	**709.547**	**805.356**	**894.512**	**918.647**	**1.285.939**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**97.074**	**-90.912**	**2.176.200**	**672.794**	**717.827**	**709.547**	**805.356**	**894.512**	**918.647**	**1.285.939**

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-8.805.353**	**-8.901.887**	**7.182.710**	**3.758.085**	**3.857.252**	**3.187.442**	**2.377.078**	**2.427.198**	**2.134.039**	**2.608.253**
Efectivo recaudado de clientes	**309.675**	**871.835**	**12.677.284**	**7.925.576**	**7.978.385**	**7.409.651**	**6.696.640**	**6.846.134**	**6.762.505**	**7.288.174**
Por ventas de inmuebles	309.675	871.835	11.523.819	4.398.447	3.211.851	2.511.159	1.675.685	1.699.499	1.487.520	1.881.155
Por ventas hoteleras	-	-	1.022.626	3.082.791	4.158.168	4.262.122	4.368.675	4.477.892	4.589.839	4.704.585
IVA recaudado en ventas	-	-	130.839	444.339	608.366	636.371	652.280	668.742	685.146	702.434
Usos operacionales	**-9.115.029**	**-9.773.721**	**-5.494.574**	**-4.167.492**	**-4.121.133**	**-4.222.210**	**-4.319.561**	**-4.418.936**	**-4.628.466**	**-4.679.921**
Obra Civil - Directos	-4.861.589	-8.486.127	-2.375.929	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.374.951	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-2.579.216	-608.117	-882.683	-483.632	-366.226	-334.812	-290.255	-286.591	-288.951	-297.788
Servicio directo habitaciones	-	-	-94.774	-322.174	-439.028	-450.004	-461.254	-472.785	-484.605	-496.720
Revenue share	-	-	-157.957	-536.957	-731.714	-750.007	-768.757	-787.976	-807.675	-827.867
Alimentos y bebidas	-	-	-109.938	-341.505	-465.370	-477.004	-488.929	-501.153	-513.681	-526.523
Otras areas operadas	-	-	-35.382	-120.278	-163.904	-168.002	-172.202	-176.507	-180.919	-185.442
Nómina Hotel	-	-	-52.042	-156.885	-211.612	-216.902	-222.324	-227.883	-233.580	-239.419
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-57.246	-141.197	-148.128	-238.592	-244.557	-250.671	-256.938	-263.361
Servicios Básicos	-	-	-20.817	-62.754	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifas de Marca	-	-	-35.365	-118.280	-188.537	-193.250	-198.081	-203.034	-208.109	-213.312
Seguros	-	-	-11.241	-25.102	-32.165	-32.969	-33.793	-34.638	-35.504	-36.392
Reposiciones	-	-	-10.408	-47.066	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifa para operador	-	-	-68.350	-189.825	-252.373	-245.668	-251.810	-258.105	-264.558	-271.171
Impuestos y patentes	-	-	-17.905	-68.221	-206.447	-260.041	-338.855	-335.963	-372.157	-355.446
Participación de trabajadores	-	-22.841	-	-512.047	-158.305	-168.900	-166.952	-189.496	-210.473	-216.152
Impuesto a la renta	-	-27.676	-	-491.879	-97.631	-104.510	-118.421	-155.837	-193.782	-192.688
IVA Pagado en Compras	-296.251	-620.420	-1.532.431	-501.024	-437.170	-356.259	-336.523	-307.548	-341.022	-315.940
Otros / Imprevistos	-3.021	-8.541	-32.104	-48.665	-53.234	-51.767	-48.988	-48.444	-49.648	-50.164
FLUJO DE INVERSIÓN	**-3.060.079**	**-4.774.664**	**-3.138.812**	**101.706**	**278.927**	**411.791**	**534.115**	**619.856**	**704.836**	**787.829**
Fuentes por desinversión	**306.367**	**344.670**	**164.761**	**286.389**	**418.776**	**539.644**	**644.954**	**729.296**	**815.177**	**901.545**
Inversiones financieras de corto plazo	306.367	344.670	164.761	286.389	418.776	539.644	644.954	729.296	815.177	901.545
Usos en inversión	**-3.366.446**	**-5.119.334**	**-3.303.573**	**-184.683**	**-139.850**	**-127.854**	**-110.839**	**-109.440**	**-110.341**	**-113.715**
Hotel Esplendor By Wyndham	-3.366.446	-5.119.334	-3.303.573	-184.683	-139.850	-127.854	-110.839	-109.440	-110.341	-113.715
Terreno	-525.049	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-1.856.480	-3.240.572	-884.105	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-984.917	-232.220	-337.068	-184.683	-139.850	-127.854	-110.839	-109.440	-110.341	-113.715
Equipamiento	-	-1.646.542	-2.082.400	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-375.395	-679.202	-471.337	-27.702	-20.977	-19.178	-16.626	-16.416	-16.551	-17.057
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**20.462.250**	**8.437.750**	**-100.779**	**-2.188.362**	**-678.794**	**-723.827**	**-715.547**	**-811.356**	**-900.512**	**-924.647**
Fuentes de financiamiento	**21.250.000**	**8.750.000**	**2.400.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	21.250.000	8.750.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-787.750**	**-312.250**	**-2.500.779**	**-2.188.362**	**-678.794**	**-723.827**	**-715.547**	**-811.356**	**-900.512**	**-924.647**
Titularización de VTP	-787.750	-312.250	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-743.750	-306.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-4.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-2.494.779	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-2.182.362	-672.794	-717.827	-709.547	-805.356	-894.512	-918.647
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**8.596.817**	**-5.238.800**	**3.943.118**	**1.671.428**	**3.457.384**	**2.875.405**	**2.195.647**	**2.235.697**	**1.938.364**	**2.471.436**
EFECTIVO ACUMULADO	**8.596.817**	**3.358.017**	**7.301.135**	**8.972.564**	**12.429.948**	**15.305.353**	**17.501.000**	**19.736.697**	**21.675.061**	**24.146.496**

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**18.279.720**	**22.997.075**	**22.683.010**	**21.382.835**	**22.364.045**	**23.134.285**	**23.854.845**	**24.564.647**	**25.092.529**	**25.968.876**
Efectivo y equivalentes de efectivo	8.596.817	3.358.017	7.301.135	8.972.564	12.429.948	15.305.353	17.501.000	19.736.697	21.675.061	24.146.496
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.304.925	1.074.058	764.289	394.644	442.901	528.914	512.802	563.118
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	9.385.818	18.706.025	11.752.372	8.948.331	6.981.703	5.525.452	4.335.553	3.051.045	2.036.301	748.817
Activos por impuestos corrientes	297.085	933.033	2.324.578	2.387.882	2.188.105	1.908.835	1.575.391	1.247.992	868.365	510.444
ACTIVOS NO CORRIENTES	**3.433.062**	**8.211.642**	**10.511.603**	**9.572.521**	**8.639.150**	**7.900.184**	**7.308.780**	**6.772.286**	**6.249.065**	**5.725.846**
Propiedad, planta y equipos	3.433.062	8.211.642	10.511.603	9.572.521	8.639.150	7.900.184	7.308.780	6.772.286	6.249.065	5.725.843
Hotel Esplendor	3.433.062	8.211.642	10.511.603	9.572.521	8.639.150	7.900.184	7.308.780	6.772.286	6.249.065	5.725.843
TOTAL ACTIVOS	**21.712.782**	**31.208.717**	**33.194.613**	**30.955.356**	**31.003.196**	**31.034.469**	**31.163.625**	**31.336.933**	**31.341.593**	**31.694.722**
PASIVOS CORRIENTES	**365.707**	**1.202.555**	**1.012.251**	**282.561**	**285.369**	**324.921**	**358.268**	**442.421**	**422.947**	**408.780**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	315.191	1.202.555	1.506	3.294	-	3.514	-	0	3.973	0
Beneficios a empleados	22.841	-	512.047	158.305	168.900	166.952	189.496	210.473	216.152	200.507
Pasivos por impuestos corrientes	27.676	-	498.698	120.963	116.468	154.455	168.773	231.948	202.822	208.273
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**365.707**	**1.202.555**	**1.012.251**	**282.561**	**285.369**	**324.921**	**358.268**	**442.421**	**422.947**	**408.780**
Titularización de VTP	21.250.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Resultados acumulados	97.074	6.162	2.182.362	672.794	717.827	709.547	805.356	894.512	918.647	1.285.939
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**21.347.074**	**30.006.162**	**32.182.362**	**30.672.794**	**30.717.827**	**30.709.547**	**30.805.356**	**30.894.512**	**30.918.647**	**31.285.942**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**21.712.782**	**31.208.717**	**33.194.613**	**30.955.356**	**31.003.196**	**31.034.469**	**31.163.625**	**31.336.933**	**31.341.593**	**31.694.722**

21. ***Cálculo del Índice de Desviación y descripción detallada de la metodología***

Tratándose de un proyecto inmobiliario nuevo, el índice de desviación de flujos se calcula mediante un análisis de sensibilidad, a fin de determinar los riesgos implícitos en el proceso constructivo. El análisis de sensibilidad se estimó en tres escenarios: pesimista, moderado y optimista con la siguiente probabilidad de ocurrencia:

Escenario	Prob. Escenario
Pesimista	20%
Base / Esperado	60%
Optimista	20%

El análisis de sensibilidad se realiza en relación con la variación de los precios (inflación) como principal variable del modelo en el proceso de construcción con los siguientes parámetros:

Escenarios de Inflación		
Escenario	**Inflación esperada anual**	**Justificación**
Base / Esperado	4.0% – 5.5%	Basado en promedios de los últimos años y proyecciones del BCE
Optimista	2.5% – 3.5%	Estabilidad en precios de materiales, baja presión salarial
Pesimista	6.5% – 9.0%	Aumento en materiales importados, escasez, impuestos, salarios

Escenario	Probabilidad estimada	Justificación
Base / Esperado	60%	Moderado crecimiento económico, inflación estable, ajuste del IVA ya incorporado, entorno político relativamente estable post-elecciones.
Optimista	20%	Sería necesario un entorno económico muy estable, apreciación de insumos importados, y eficiencia logística poco probable en el corto plazo.
Pesimista	20%	Riesgos fiscales, devaluación regional, disrupciones logísticas o presión en precios de materiales. Sensibilidad alta si hay shocks externos o deterioro político.

El valor de referencia de los flujos son los Costos de Construcción y Costos de Equipamiento que, dentro del análisis de sensibilidad, se representa en el Valor Incremental que pueden presentar variaciones ante los escenarios de la inflación. El índice de desviación promedio ponderado es del 5%. A continuación, se presentan los resultados:

Costo Construcción	24.392.461
Costo Equipamiento	4.273.193
Costo Total Periodo	**28.665.654**

Escenario	Cambio precios	Prob. Escenario	Valor Incremental	Índice desv.	$ Ponderado
Pesimista	7,75%	20%	2.221.588	7,75%	444.318
Base / Esperado	4,25%	60%	1.218.290	4,25%	730.974
Optimista	3,00%	20%	859.970	3,00%	171.994
				Desv. P.P.	1.347.286
				2X D.P.P.	**2.694.571**

22. Resumen del contrato de construcción

El proceso de construcción del proyecto inmobiliario "Esplendor by Wyndham – Barandúa" será ejecutado mediante un esquema contractual que combina la participación de un contratista principal con la contratación directa de proveedores y contratistas especializados por parte del Fideicomiso. Esta modalidad busca optimizar costos, plazos y control técnico del proyecto.

a) Contratista principal

El contratista principal es la empresa Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. – SEMAICA, compañía con amplia trayectoria en ejecución de obras civiles de gran envergadura en el Ecuador. SEMAICA será responsable de la construcción de la estructura general del hotel, incluyendo movimiento de tierras, cimentaciones, estructuras, obras exteriores, urbanización y parte de las instalaciones principales.

El acuerdo con SEMAICA se formalizará mediante un contrato específico de construcción a precio fijo, cuyo cumplimiento será verificado por el Fiscalizador y la Fiduciaria en cada etapa del proyecto. Este contrato incluye una carta de intención y condiciones contractuales preliminares que ya han sido acordadas y constan como Anexo G al presente Prospecto.

b) Contratistas y proveedores especializados

El Fideicomiso, por instrucción del Originador y en coordinación con la Fiduciaria y el Fiscalizador, podrá contratar directamente a proveedores y contratistas especializados para ejecutar componentes específicos del proyecto, tales como:

- Sistemas de aislamiento sísmico (Earthquake Protection Systems).
- Instalaciones eléctricas y de climatización.
- Cocinas industriales, sistemas de agua caliente y equipamiento técnico.
- Ascensores, sistemas contra incendios, redes de datos y seguridad electrónica.
- Acabados interiores según especificaciones del operador hotelero.

Estos contratos específicos serán adjudicados a través de procesos de selección técnica y económica, y cada uno estará sujeto a los controles y aprobaciones establecidos en el Reglamento de Gestión del Fideicomiso.

c) Control técnico y fiscalización

El avance y calidad de las obras serán controlados por un Fiscalizador independiente designado por la Fiduciaria, quien emitirá informes periódicos y certificaciones de avance físico, técnicos y financieros, que servirán como base para autorizar los desembolsos correspondientes.

d) Forma de pago

Todos los pagos a favor del contratista principal y proveedores se ejecutarán conforme al Cronograma de Desembolsos aprobado, sujeto a la verificación del cumplimiento técnico y financiero por parte del Fiscalizador.

e) Garantías

Cada contrato incluirá cláusulas de garantía que aseguren:

- Fiel cumplimiento del contrato.
- Retención parcial de pagos.
- Garantía técnica posconstrucción.
- Pólizas de seguro de obra y responsabilidad civil, conforme a los estándares fiduciarios.

f) Relevancia dentro del proceso de titularización

La adecuada ejecución de los contratos de construcción es esencial para el cumplimiento de la Fase II del Fideicomiso y constituye una condición crítica para la habilitación del hotel y la posterior generación de flujos. El cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista principal y de los proveedores especializados será supervisado estrechamente por la Fiduciaria, el Fiscalizador y la Junta del Fideicomiso.

23. Resumen del contrato de fiscalización

El contrato de fiscalización será suscrito entre el Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandúa y una persona natural o jurídica especializada que actuará como Fiscalizador del proyecto inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el contrato de fideicomiso y el Reglamento de Gestión.

a) Objeto del contrato

El objeto del contrato de fiscalización es la verificación técnica, económica y cronológica del cumplimiento de las actividades de construcción, equipamiento y avance físico del proyecto inmobiliario Esplendor by Wyndham – Barandúa. El Fiscalizador tendrá a su cargo el control permanente de calidad, cumplimiento contractual, revisión de cronogramas y validación de hitos de obra.

b) Funciones principales

El Fiscalizador deberá:

- Verificar el cumplimiento técnico de los contratos de construcción y equipamiento.
- Emitir informes mensuales sobre el avance físico y financiero del proyecto.
- Certificar los hitos que habiliten los desembolsos parciales conforme al cronograma.
- Reportar cualquier desviación significativa respecto al presupuesto o al cronograma de ejecución.
- Participar en el proceso de cierre técnico de cada fase de obra y en la emisión de actas de entrega provisionales y definitivas.
- Asistir a la Fiduciaria, Junta del Fideicomiso y Comité de Vigilancia en la toma de decisiones técnicas críticas.

c) Designación y relación contractual

El Fiscalizador será seleccionado por la Fiduciaria, con aprobación de la Junta del Fideicomiso, entre firmas o profesionales con experiencia comprobada en proyectos hoteleros y fiduciarios. La contratación será realizada directamente por el Fideicomiso y su remuneración estará contemplada dentro del presupuesto del proyecto.

d) Independencia y obligaciones fiduciarias

El Fiscalizador actuará con plena independencia frente al Originador, al Constructor y a los proveedores. Su responsabilidad es con el Fideicomiso, y deberá guiarse estrictamente por los principios de diligencia profesional, transparencia técnica y neutralidad. Cualquier conflicto de interés deberá ser notificado y resuelto conforme a las disposiciones del Reglamento de Gestión.

e) Duración y terminación

El contrato tendrá vigencia durante las Fases I y II del proyecto. Podrá ser renovado o extendido si así lo decide la Fiduciaria o la Junta del Fideicomiso. La sustitución del Fiscalizador podrá ser realizada por la Fiduciaria o por la Junta, conforme a lo establecido en el contrato de fideicomiso (numerales 23.12 y 20.1.3).

f) Relevancia en el proceso de titularización

El rol del Fiscalizador es clave dentro de la estructura de control del fideicomiso.

La liberación de fondos, la supervisión de cumplimiento y la validación de garantías dependen en gran medida de sus certificaciones e informes técnicos. Su labor contribuye directamente a la transparencia, confianza y protección de los intereses de los inversionistas.

24. Descripción de las garantías bancarias o póliza de fiel cumplimiento del contrato de construcción y buen uso de anticipo de fondos recibidos.

Con el fin de garantizar la correcta ejecución del contrato de construcción y el uso adecuado de los recursos entregados por el Fideicomiso, el esquema contractual del proyecto Esplendor by Wyndham – Barandúa establece la obligación de los contratistas de presentar garantías específicas, sujetas a los términos del contrato de fideicomiso, del Reglamento de Gestión y de las normas aplicables del mercado de valores.

a) Fianza de fiel cumplimiento

El contratista principal SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. – SEMAICA, así como cualquier contratista o proveedor que reciba anticipos o administre hitos críticos de obra, deberá entregar una garantía de fiel cumplimiento del contrato, mediante fianza bancaria o póliza de seguro, emitida a favor del Fideicomiso.

- El monto de la garantía será equivalente al 5% del valor total contratado.
- La vigencia de la garantía cubrirá todo el período de ejecución contractual y se extenderá por un plazo adicional mínimo de 180 días posteriores a la suscripción del acta de entrega provisional de la obra.
- Esta garantía responderá por cualquier incumplimiento contractual, incluyendo retrasos, defectos constructivos o desviaciones técnicas no autorizadas.

b) Póliza de buen uso de anticipo

En los casos en que se acuerde la entrega de anticipos para ejecución de obra, el contratista respectivo deberá presentar una póliza de buen uso de anticipo, a favor del Fideicomiso.

- El valor asegurado será igual al 100% del monto del anticipo entregado.
- La póliza garantizará la aplicación exclusiva de los fondos a los fines específicos del contrato, conforme al cronograma de ejecución y al avance físico certificado por el Fiscalizador.
- La vigencia de esta póliza deberá mantenerse hasta la amortización total del anticipo mediante avances de obra debidamente certificados.

c) Características mínimas exigibles

Tanto las garantías de fiel cumplimiento como las pólizas de buen uso de anticipo deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser emitidas por entidades aseguradoras o instituciones financieras calificadas y legalmente habilitadas en el país.
- Estar emitidas a favor del Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandúa como beneficiario exclusivo.
- Establecer que la ejecución de la garantía podrá realizarse a primer requerimiento, sin necesidad de sentencia o procedimiento judicial previo.

- Ser incondicionales, irrevocables y renovables a solicitud de la Fiduciaria en caso de ampliaciones de plazo.

d) Supervisión y custodia

La Fiduciaria será responsable de:

- Verificar la validez y vigencia de las garantías entregadas antes de emitir cualquier desembolso.
- Custodiar las pólizas originales o certificados electrónicos equivalentes.
- Ejecutar las garantías en caso de incumplimiento contractual, según el procedimiento definido en el contrato de fideicomiso.

e) Importancia dentro de la estructura de control

Estas garantías constituyen un mecanismo esencial de protección para los recursos del Fideicomiso y, en consecuencia, para los intereses de los INVERSIONISTAS. Su existencia permite mitigar riesgos técnicos, financieros y operativos durante la ejecución del proyecto, y refuerza la confianza en la integridad del esquema fiduciario.

25. Resumen de los dos avalúos practicados sobre el inmueble a ser aportado, realizado por peritos independientes

En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa vigente en materia de titularización, y con el objetivo de establecer el valor referencial del bien inmueble aportado al fideicomiso, se han practicado **dos avalúos independientes** elaborados por peritos calificados, sin vinculación entre sí ni con los promotores del proyecto.

a) Identificación del inmueble

El terreno objeto de los avalúos corresponde al denominado **Solar Unificado Uno**, ubicado en el **Sector No. 31 del balneario de Punta Barandúa**, cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, identificado en el catastro municipal y registro de la propiedad conforme a lo indicado en el contrato de fideicomiso. Este terreno será aportado al Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandúa para el desarrollo del proyecto inmobiliario y hotelero contemplado en este Prospecto.

b) Primer avalúo

- **Perito avaluador:** Arq. Alamiro Gonzalez Roca
- **Fecha del informe:** 30 de septiembre de 2024
- **Área valorada:** 5.782,92 m²
- **Método utilizado:** Enfoque comparativo de mercado
- **Valor comercial determinado: USD $2'130.997,75**
- El informe detalla un análisis comparativo con predios de características y ubicación similares en la zona de Punta Blanca y Barandúa, tomando en cuenta la normativa urbanística, accesibilidad, infraestructura disponible y proyección del entorno.

c) Segundo avalúo

- **Perito avaluador:** Ing. Guillermo Cedeño Ferrín – Ing. Pedro M. Vargas Espinoza // Valorceb S.A.S.
- **Fecha del informe:** 16 de mayo de 2025

- **Área valorada:** 5.782,92 m²
- **Método utilizado:** Enfoque comparativo de mercado
- **Valor comercial bruto:** USD $2'250.342,72
- **Valor comercial ajustado: USD $2'238.206,65**

Este segundo avalúo presenta un análisis de mercado con valores ajustados a las condiciones urbanísticas específicas del predio, considerando además su localización frente al mar y el entorno de desarrollo inmobiliario vacacional en el sector de Punta Barandúa.

d) Disponibilidad de los informes

Ambos informes se encuentran a disposición de los inversionistas como **Anexo H** del Prospecto, y pueden ser consultados en las oficinas de la Fiduciaria o a través de los mecanismos oficiales del mercado de valores.

26. Gobierno corporativo del Fideicomiso

Respecto del Gobierno Corporativo del Fideicomiso, en el contrato se establecen los siguientes órganos:

LA ASAMBLEA: consiste en la reunión de los INVERSIONISTAS, aun cuando sólo se tratase de un INVERSIONISTA.

La primera ASAMBLEA, con el carácter de ordinaria, se convocará dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha de la primera colocación de VALORES a través del mercado bursátil. Al efecto, la FIDUCIARIA realizará una convocatoria para conocer y resolver sobre (i) la designación de tres miembros para que integren el COMITÉ DE VIGILANCIA, en representación de los INVERSIONISTAS en VALORES; (ii) la designación de dos miembros para que integren la JUNTA DE FIDEICOMISO, en representación de los INVERSIONISTAS en VALORES; y, (iii) la asignación de funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del COMITÉ DE VIGILANCIA a los miembros integrantes de dicho COMITÉ DE VIGILANCIA.
LINEAMIENTOS PARA POSTULACIÓN Y ELECCIÓN DE DIGNATARIOS: Los integrantes y partícipes de la ASAMBLEA deberán considerar los siguientes lineamientos para efectos de postulación y elegibilidad de los miembros que conformarán el comité de vigilancia, así como los dos miembros que integrarán la JUNTA DEL FIDEICOMISO en representación de los INVERSIONISTAS a partir de la FASE II:

Requisitos de elegibilidad: Los candidatos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser titular directo de VTPs o representante legal del titular debidamente facultado;
- No tener vínculos laborales, patrimoniales o contractuales con la Fiduciaria, el Originador ni sus partes relacionadas;
- Suscribir una declaración de compromiso con los deberes de lealtad, diligencia, confidencialidad y actuación sin conflicto de interés;
- Acreditar al menos uno de los siguientes criterios de idoneidad:
    - Título de cuarto nivel o certificación profesional relevante en finanzas, derecho, inversiones, economía o áreas afines;

- Experiencia comprobada mínima de cinco (5) años en actividades relacionadas con gobierno corporativo, gestión fiduciaria, mercados financieros, proyectos hoteleros o proyectos inmobiliarios;

- Participación previa como miembro de directorios, comités fiduciarios o juntas en fideicomisos inmobiliarios y/o titularización, fondos u organismos similares.

Precalificación de candidaturas: La Fiduciaria verificará el cumplimiento de los requisitos. Solo los candidatos precalificados pasarán a la fase de votación.

Sistema de votación: Cada Inversionista podrá ejercer su derecho al voto en proporción a los valores que posea. Resultarán electos como representantes de los Inversionistas en el Comité de Vigilancia y ante la Junta del Fideicomiso aquellos candidatos que obtengan la mayor cantidad de votos válidamente emitidos.

Duración y remoción: Los representantes electos ejercerán sus funciones por un período de cinco (5) años. Podrán ser removidos por la Asamblea de Inversionistas mediante mayoría absoluta del capital presente.

En caso de vacancia, la Fiduciaria convocará a nueva Asamblea dentro de un plazo de treinta (30) días calendario para designar al reemplazo.

Con posterioridad a esta primera convocatoria, la ASAMBLEA podrá reunirse extraordinariamente por decisión de la FIDUCIARIA, del COMITÉ DE VIGILANCIA, de INVERSIONISTAS que representen el 50% + 1 de la totalidad de VALORES en circulación, o de la Superintendencia de Compañías. En estos tres últimos casos, la decisión de convocatoria deberá canalizarse a través de la FIDUCIARIA.

Para efectos de las convocatorias, la FIDUCIARIA realizará una publicación a través de los medios establecidos en la normativa vigente y aplicable sobre la materia, con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando, además, la hora, el lugar y el orden del día a tratarse.

Para efectos del cómputo de los días transcurridos señalados en los párrafos que anteceden, no se tomará en cuenta el día de la publicación ni el día fijado para la reunión de la ASAMBLEA.

Para que la ASAMBLEA pueda reunirse y decidir válidamente en primera convocatoria, en el lugar y hora señalados en tal convocatoria, será necesaria la concurrencia de INVERSIONISTAS que representen el 50% + 1 de la totalidad de VALORES en circulación. En caso de que no se obtuviere tal quórum dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada en dicha convocatoria, la FIDUCIARIA declarará que no procede la ASAMBLEA por falta de quórum, de lo cual dejará constancia en un acta levantada para tal efecto.

La Asamblea de Inversionistas será convocada al menos una vez al año para conocer el informe de gestión y el estado del fideicomiso, sin perjuicio de las sesiones extraordinarias que puedan ser convocadas según lo previsto.

La FIDUCIARIA, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha señalada para la primera convocatoria, efectuará una segunda convocatoria cumpliendo con las disposiciones de publicación antes establecidas, en lo que fuere aplicable. La ASAMBLEA correspondiente a esta segunda convocatoria podrá reunirse y decidir

válidamente, en el lugar y hora señalados en la convocatoria correspondiente, con el número de INVERSIONISTAS concurrentes. Esta disposición deberá quedar expresamente advertida dentro del texto de la segunda convocatoria.

Para efectos de las convocatorias, la FIDUCIARIA realizará una publicación a través de la página web de la FIDUCIARIA, con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando, además, la hora, el lugar presencial o medio telemático y el orden del día a tratarse. Para efectos del cómputo de los días transcurridos señalados en los párrafos que anteceden, no se tomará en cuenta el día de la publicación ni el día fijado para la reunión de la ASAMBLEA. Para que la ASAMBLEA pueda reunirse válidamente en primera convocatoria, en el lugar presencial o medio telemático y hora señalados en tal convocatoria, será necesaria la concurrencia de INVERSIONISTAS que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad del monto de VALORES en circulación. En caso de que no se obtuviere tal quórum dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada en dicha convocatoria, la ASAMBLEA podrá reunirse a continuación y de manera inmediata, en forma válida, con el número de INVERSIONISTAS que estuvieren presentes, debiéndose advertir de esta posibilidad de manera expresa dentro del texto de la convocatoria. En caso de que ningún INVERSIONISTA se hubiere presentado (en forma presencial o telemática, según corresponda) para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la FIDUCIARIA podrá realizar hasta una siguiente convocatoria dentro de los treinta días posteriores a la fecha que fue señalada inicialmente. Si no existiere quorum para que se instale la ASAMBLEA en dicha convocatoria, ni a la hora fijada, ni dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada, la FIDUCIARIA quedará liberada de realizar más convocatorias a ASAMBLEA. La FIDUCIARIA dejará constancia de lo actuado en Actas suscritas por la FIDUCIARIA. Las decisiones de la ASAMBLEA se adoptarán con el voto conforme y favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) del monto de los VALORES correspondientes a los INVERSIONISTAS concurrentes a tal ASAMBLEA. Dichas decisiones, válidamente adoptadas, obligan a todos los INVERSIONISTAS, hayan o no concurrido a la ASAMBLEA, así como también obliga a los INVERSIONISTAS que hayan votado de manera distinta. No obstante lo anterior, si las decisiones adoptadas por la ASAMBLEA, a solo criterio de la FIDUCIARIA, afectaren y/o atentaren contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, la FIDUCIARIA tendrá derecho de veto y se abstendrá de ejecutar tales decisiones. Los INVERSIONISTAS podrán concurrir a las ASAMBLEAS, personalmente o representados mediante poder. Cada US$ 1.00 (Un dólar de los Estados Unidos de América) contenido dentro de un VALOR, dará derecho a voz y a un (1) voto dentro de la ASAMBLEA. El Presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA actuará como Presidente de la ASAMBLEA. La FIDUCIARIA siempre actuará como Secretario de la ASAMBLEA. Todas las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA quedarán recogidas por escrito en actas suscritas por Presidente y Secretario. En aquellas ASAMBLEAS en las que se vaya a conocer y/o discutir información contenida en documentos, el solicitante de la ASAMBLEA deberá proveer a la FIDUCIARIA, al tiempo de la solicitud, de la documentación a ser conocida en la ASAMBLEA, de tal manera que dicha documentación pueda encontrarse a disposición de los INVERSIONISTAS, en las oficinas de la FIDUCIARIA, desde la fecha misma de la convocatoria.

El COMITÉ DE VIGILANCIA: estará compuesto por tres miembros designados por los INVERSIONISTAS. Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA podrán ser o no INVERSIONISTAS, pero en ningún caso podrán estar relacionados o vinculados a la FIDUCIARIA ni al ORIGINADOR.

Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA asumirán las funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del mismo COMITÉ DE VIGILANCIA, conforme la

asignación que efectúe la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS. El Secretario del COMITÉ DE VIGILANCIA llevará un libro de actas de los COMITÉS DE VIGILANCIA, pudiendo apoyarse para tales efectos en la colaboración de la FIDUCIARIA.

Todas las resoluciones del COMITÉ DE VIGILANCIA se tomarán por mayoría simple de votos. Dichas decisiones, válidamente adoptadas, obligan a todos los miembros, hayan o no concurrido al COMITÉ DE VIGILANCIA, así como también obliga a los miembros que hayan votado de manera distinta.

La FIDUCIARIA informará a la Superintendencia de Compañías sobre los nombres, domicilios, hojas de vida y demás datos relevantes sobre las personas designadas como miembros integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA y las funciones a ellos asignadas.

Constituyen obligaciones del COMITÉ DE VIGILANCIA:

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/o a la TITULARIZACIÓN. Los casos de incumplimiento deberán ser informados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como hechos relevantes, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que el COMITÉ DE VIGILANCIA los haya detectado.

Informar a la ASAMBLEA, al vencimiento del PLAZO, sobre su labor y las conclusiones obtenidas.

Constituyen atribuciones del COMITÉ DE VIGILANCIA:

Comprobar que la FIDUCIARIA cumpla en la administración del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, con lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias.

Solicitar a la FIDUCIARIA que efectúe convocatorias a ASAMBLEAS extraordinarias, cuando existieren asuntos, debidamente fundamentados, que ameriten dichas convocatorias.

Conocer y resolver en primera instancia sobre cualquier propuesta de reforma al FIDEICOMISO.

Conocer anualmente la siguiente información, respecto del ejercicio económico inmediato anterior: (a) Estados Financieros del FIDEICOMISO; (b) Informe de la AUDITORA EXTERNA; (c) Informe de Actualización de la CALIFICADORA DE RIESGO; y, (d) Informe de la FIDUCIARIA.

Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la FIDUCIARIA.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGO o por razones de alternabilidad o por disposiciones normativas aplicables, resolver sobre: (i) la terminación del Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos con la CALIFICADORA DE RIESGO, y (ii) escoger el reemplazo correspondiente, para que asuma la función de CALIFICADORA DE RIESGO. La FIDUCIARIA podrá requerir a sola discreción respecto de la terminación del contrato con la CALIFICADORA DE RIESGOS de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, debiendo en

este caso el Comité de Vigilancia designar su reemplazo .

Conocer y resolver sobre la sustitución de la FIDUCIARIA. Se aclara expresamente que esta facultad también podrá ser ejercida por la ASAMBLEA, quien por jerarquía tendrá prevalencia para resolver respecto de la Sustitución de la Fiduciaria, siendo necesario que el Comité de Vigilancia ponga a consideración de la Asamblea dicha situación.

Adoptar todas las decisiones que sean necesarias a efectos de facilitar el cumplimiento del objeto y de la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, siempre que tales decisiones no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN.

Velar por la ejecución de las decisiones adoptadas e instrucciones impartidas por la ASAMBLEA.

Ejercer todas las funciones y derechos establecidos para el COMITÉ DE VIGILANCIA en el FIDEICOMISO.

Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA no percibirán remuneración alguna por su gestión.

JUNTA DE FIDEICOMISO.- Para el correcto desarrollo del presente contrato, los otorgantes acuerdan constituir un Órgano Colegiado consistente en una JUNTA DE FIDEICOMISO, el cual tendrá como facultades genéricas las siguientes: **i)** El establecimiento de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del FIDEICOMISO; **ii)** la vigilancia de que los fines del FIDEICOMISO se cumplan; **iii)** el asesoramiento a la FIDUCIARIA en los temas que ésta ponga en su consideración; y, **iv)** el análisis, debate y decisión sobre las diferentes situaciones que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario. Como facultades específicas, además de las señaladas en otras cláusulas de este contrato, la JUNTA DE FIDEICOMISO deberá:

Tomar las decisiones técnicas, económicas, financieras y fijar las políticas generales, necesarias para el desarrollo y la culminación del PROYECTO;

Aprobar incrementos en los costos del PRESUPUESTO GENERAL y ajustar el CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS del PROYECTO INMOBILIARIO, que deberán ser coherentes con los ESTUDIOS entregados por el ORIGINADOR.

Aprobar los textos de los contratos de promesa de compraventa y otros actos o contratos que el FIDEICOMISO vaya a celebrar con el CONSTRUCTOR, FISCALIZADOR y demás profesionales o personas naturales o jurídicas técnicas especializadas que se vaya a contratar mediante contratos de servicios profesionales, para el desarrollo del PROYECTO;

Tomar las decisiones necesarias encaminadas a que el PROYECTO obtenga todas las autorizaciones municipales y declaratorias que sean necesarias para su desarrollo y conclusión;

Solicitar al FIDEICOMISO la contratación de servicios profesionales para que cumpla actividades específicas dentro del PROYECTO;

Aprobar las políticas de venta y fijar el precio de venta de las UNIDADES

INMOBILIARIAS derivadas del PROYECTO;

Designar al AUDITOR EXTERNO, así como autorizar el texto para su contratación, de conformidad con la Ley.

Resolver sobre los productos de inversión e instituciones en los que se invertirán los recursos del FIDEICOMISO en sujeción de la normativa legal aplicable;

En la primera sesión se determinará la periodicidad con la que se reunirá la JUNTA DE FIDEICOMISO ordinariamente para conocer los avances del PROYECTO u otros puntos que se incluyan previamente en el orden del día.-

Conocer y resolver respecto del reemplazo del CONSTRUCTOR en los casos de incumplimiento o en su defecto según lo determinado en el contrato de FIDEICOMISO y la normativa vigente.

Conocer y resolver respecto del reemplazo del AUDITOR EXTERNO en los casos de incumplimiento o en su defecto según lo determinado en el contrato de FIDEICOMISO y la normativa vigente, incluyendo los casos por alternabilidad. La FIDUCIARIA podrá requerir a sola discreción respecto de la terminación del contrato con el AUDITOR EXTERNO de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, debiendo en este caso la JUNTA DEL FIDEICOMISO designar su reemplazo .

Designar al FISCALIZADOR, así como conocer y resolver respecto de su reemplazo en los casos de incumplimiento o en su defecto según lo determinado en el contrato de FIDEICOMISO y la normativa vigente, incluyendo los casos por alternabilidad. La FIDUCIARIA podrá requerir a sola discreción respecto de la terminación del contrato con el FISCALIZADOR de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, debiendo en este caso la JUNTA DEL FIDEICOMISO designar su reemplazo .

COMPROMISO DE CONCLUIR EL PROYECTO

Sin constituir ningún tipo de mecanismo de garantía de la presente TITULARIZACION, se destaca de manera expresa la existencia del compromiso asumido por URBANPROMO, mediante el cual se obligan a efectuar los aportes necesarios a favor del FIDEICOMISO, para cumplir con la terminación de la construcción del Proyecto Inmobiliario Hotel Barandúa que se desarrolla a través de dicho FIDEICOMISO. La relevancia de este compromiso radica en que Urbanpromo como Constituyentes se obligan a aportar lo necesario para que el Proyecto concluya, con lo cual se fortalece la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO.

A los ocho días del mes de octubre del 2025.

Ing. Galo García Cárdenas
Gerente General
Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

ANEXOS

1. Listado de Anexos

Anexo A: Reglamento de Gestión (mismo)

Anexo B: Estados Financieros del Fideicomiso (mismo)

Anexo C: Informe de calificación de riesgos (cambio)

Anexo D: Presupuesto general del proyecto

Anexo E: Estudio de mercado – Market Watch

Anexo F: Proyecciones de ingresos por comercialización de unidades

Anexo G: Carta de intención y acuerdo con Semaica

Anexo H: Informes de pericia de avalúo

Anexo I: Estados Financieros del Originador

Anexo J: Informe del Auditor Externo de la Fiduciaria

Anexo K: Análisis e indicadores Financieros de Urbanpromo S.A.S.

Anexo L: Gastos de la emisión

Anexo M: Certificado de historia de dominio del bien inmueble

REGLAMENTO DE GESTIÓN FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDUA

En la ciudad de Guayaquil, a los veintitrés días del mes de junio del 2025, se emite el presente Reglamento de Gestión del fideicomiso mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDUA, contenido al tenor de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA : COMPARECIENTES . ·

Comparecen a la celebración del presente instrumento, las siguientes partes:

1.1 La compañía **URBANPROMO S.A.S.**, representada legalmente por su Gerente General y como tal su representante legal, señor Giovanni Ernesto Capelo García.
1.2 La compañía **TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, representada legalmente por su Gerente y como tal representante legal, señor Galo Teodoro García Cárdenas.

Las partes comparecientes declaran hallarse debidamente facultadas para celebrar el presente instrumento.

CLAUSULA SEGUNDA: TERMINOLOGIA.-

Para efectos de interpretación del presente instrumento se considerará: (i) Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura, mas no como medio de interpretación; (ii) Que la referencia al singular incluye el plural y la referencia a un género incluyen a todos los géneros; (iii) Que las palabras o frases que se encuentren escritas en mayúsculas dentro de este instrumento, deberán ser interpretadas según la definición de las mismas constante en el FIDEICOMISO DE TITULARIZACION.

En tal sentido las partes acuerdan remitirse de manera expresa a la terminología utilizada dentro del contrato de constitución del fidecomiso mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDUA". Por lo tanto, las palabras o frases que en el presente instrumento se escriban con mayúscula, tendrán los significados, definiciones y alcances contenidos en la cláusula segunda "Terminología" del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION. Adicionalmente, las partes acuerdan que en caso que se introduzcan reformas a la cláusula segunda del contrato de constitución del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, dichas reformas aplicarán de manera inmediata y automática al presente instrumento.

CLAUSULA TERCERA: ANTECEDENTE:

El ORIGINADOR está interesado en desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO bajo la figura de una TITULARIZACION, a cuyo efecto constituyó el fidecomiso mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO

BARANDUA", asumiendo los derechos y obligaciones estipulados en el mencionado instrumento.

CLAUSULA CUARTA : REGLAMENTO DE GESTIÓN:

Con estos antecedentes, las partes comparecientes proceden a emitir el presente REGLAMENTO DE GESTION del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, contenido en las siguientes cláusulas.

CLAUSULA QUINTA.- INFORMACIÓN GENERAL:

5.1) OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN Y ACTIVO MOTIVO DE LA TITULARIZACION :

El proceso de TITULARIZACIÓN que el ORIGINADOR implementa a través del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, tiene por objeto:

a) Que, de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se desarrolle el PROYECTO INMOBILIARIO, es decir que se construya y equipe el HOTEL, cuyas UNIDADES INMOBILIARIAS serán comercializadas y vendidas a PROMITENTES COMPRADORES, y cuyos FLUJOS, luego de deducir todos los costos, gastos, pasivos, y provisiones necesarias, sean distribuidos entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación sobre los VALORES.
b) Que, de NO alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO deberá restituir y/o devolver: **(i)** a los INVERSIONISTAS, los recursos pagados por los VALORES; **(ii)** a los PROMITENTES COMPRADORES, los recursos pagados por las PROMESAS DE COMPRAVENTA; y, **(iii)** al ORIGINADOR el remanente, de conformidad con lo estipulado a partir del apartado 9.13 de la cláusula novena del contrato constitutivo del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

En tal sentido y de conformidad con lo estipulado en el numeral 7 del artículo 143 de la Ley de Mercado de Valores, el activo a ser titularizado a través del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, es el PROYECTO INMOBILIARIO, el cual consistirá, de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO: (i) En la construcción y equipamiento del HOTEL, conforme las características generales señaladas en el Anexo 13 del contrato constitutivo del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN; y, (ii) En la administración y operación del HOTEL a través del OPERADOR, sometiéndose a los parámetros generales aprobados anualmente por el DIRECTORIO.

5.2) FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

La FIDUCIARIA del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION es la compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., compañía debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador, la que se constituyó mediante escritura pública otorgada el 24 de enero de 2002 ante la Notaria Trigésimo Quinta del cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 28 de febrero de 2002, bajo la

denominación de Trust Fiduciaria S.A., cambiando ésta a la actual mediante escritura pública otorgada el 04 de febrero de 2010 ante la Notaria Trigésimo Quinta del cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 6 de abril de 2010; y, en el Registro del Mercado de Valores, el 23 de febrero de 2010, bajo el No. SC-IMV-DJMV-G-10.0001174.

Actualmente Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. tiene un capital autorizado de un millón trescientos sesenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$1'360.000,oo) y un capital suscrito y pagado de seiscientos ochenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$680.000,oo) ; siendo sus accionistas: (i) Amaral Overseas LLC., con el 68,8% de la participación accionarial; ii) Conch Enterprises LLC con el 0.3% y,(ii) El señor Gustavo Muñoz González, con el 30.9% de la participación accionarial.

La compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., tiene su matriz en la ciudad de Guayaquil y oficinas en las ciudades de Quito, Cuenca y Ambato, cuyas direcciones, y más datos generales son actualmente los siguientes:

Matriz Guayaquil: Cdla. Kennedy Norte, Edificio World Trade Center, Torre A, Piso 12, Oficina 1201 Guayaquil - Ecuador – Telf.: 042 630 107, correo electrónico: ggarcia@trustfiduciaria.com, página web: www.trustfiduciaria.com.

Quito: Av. Amazonas y Guayas Esquina, Edificio Torre Centre, Piso 06, Oficina 604 – Telf.: 022 453 051, correo electrónico: gmacias@trustfiduciaria.com, página web: www.trustfiduciaria.com.

Cuenca: Circunvalación Sur, sector Turi, Edificio Cardeca Business Center, Oficina 203 – Telf.: 072 888 505. correo electrónico: amendoza@trustfiduciaria.com, página web: www.trustfiduciaria.com.

Ambato: Av. Castillo 1405 y Sucre, Edificio Clan Tour, Piso 5, oficina 502. – Telf.: 032 823 52, correo electrónico: fosorio@trustfiduciaria.com, página web: www.trustfiduciaria.com.

5.3) FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

La denominación estipulada para el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, es la de "FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDUA".

El presente REGLAMENTO DE GESTION forma parte de la escritura de constitución del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, suscrita en esta misma fecha entre el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA.

5.4) DURACIÓN DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

El FIDEICOMISO estará vigente hasta por el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores, el cual se contará desde la fecha de suscripción de este

instrumento. Vencido dicho plazo o, antes si se produce una o varias de las causales de terminación estipuladas en la cláusula vigésima sexta del FIDEICOMISO.

5.5) COSTOS, GASTOS Y TRIBUTOS APLICABLES AL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

Con cargo a los recursos del FIDEICOMISO se cancelará lo siguiente:

5.5.1) Los honorarios de la FIDUCIARIA .

5.5.2) Los tributos aplicables a los activos del FIDEICOMISO.

5.5.3) Los costos y gastos necesarios para: (i) Cumplir con el objeto del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION; (ii) Cumplir con las funciones encomendadas a la FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, del PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA y del REGLAMENTO DE GESTION; y, (iii) Cancelar los honorarios y demás rubros estipulados en los respectivos contratos de prestación de servicios suscritos con la CALIFICADORA DE RIESGOS, el AUDITOR EXTERNO, los CONSTRUCTORES, el FISCALIZADOR, el GERENTE DE PROYECTO, el OPERADOR, los demás proveedores; y otros, de ser el caso.

5.6) HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

Los honorarios de la FIDUCIARIA constan estipulados en la cláusula vigésima cuarta del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION , sin perjuicio de lo cual se transcriben a continuación:

5.6.1) Honorario de estructuración: A la constitución del presente Fideicomiso, este honorario ha sido satisfecho por el ORIGINADOR a favor de la FIDUCIARIA.

5.6.2) Honorario de Administración: En función de la etapa de la Titularización:

5.6.3) Fase de Captación: Se trata de la remuneración mensual neta que la Fiduciaria facturará por los servicios generales desde la constitución del presente FIDEICOMISO y hasta la verificación del PUNTO DE EQUILIBRIO o inicio de la Construcción, lo que ocurra primero. Este honorario se lo fija en **USD 1,000** mensuales.

5.6.4) Fase de Construcción: Una vez verificado el cumplimiento del Punto de Equilibrio, o se inicie la ejecución de obras constructivas, que comprende además del registro contable del avance de obras constructivas. La comisión mensual neta que la FIDUCIARIA facturará será de USD 2,500, mientras dure esta fase.

5.6.5) Fase de Escrituración y Venta: Por el mantenimiento de la estructura fiduciaria, una vez concluida la construcción y realizada el Acta de Entrega Final de obra, y mientras se instrumentan las transferencias de las unidades a favor de los compradores, y se reciban recursos de la operación del HOTEL y, de existir, distribución de beneficios del Proyecto entre los partícipes, se facturará mensualmente la suma neta de **USD 1,500**.

El presente honorario será debitado dentro de los primeros 5 días de cada mes de la cuenta que se mantenga en el fideicomiso.

5.6.6) Comisión por Liquidación: Tratándose de la terminación y liquidación del Fideicomiso, la Fiduciaria facturaría por una sola vez, la suma neta de **USD 4,500.**

Comisiones Potenciales o sujetas al cumplimiento de condiciones, que pueden o no darse.

5.6.7) Juntas, Asamblea o Comité de Vigilancia: Por cada Asamblea de Beneficiarios, Comité de Vigilancia o Junta que se realice, la Fiduciaria cobrará una comisión neta de **USD 250**, por convocar, organizar, actuar de Secretario, elaborar las actas, proveer copias certificadas de las mismas y ejecutar las pertinentes instrucciones, por cada sesión de hasta tres horas. Por cada hora adicional por sesión se facturará la suma de neta de **USD 100.**

Las reuniones deberán celebrarse en las oficinas del domicilio de la Fiduciaria. En caso de que las reuniones sean fuera del domicilio, se cobrará el número de horas que el personal deba viajar hasta su retorno a las ciudades de Guayaquil o Quito en función al honorario por hora establecido en el presente apartado, así como los costos de transporte y gastos de movilización generales.

5.6.8) Reformas: En caso de ser necesario instrumentar reforma al Fideicomiso, el honorario se deberá negociar con la Fiduciaria en función del alcance, complejidad y tiempo que sea necesario para su resolución, así como de la posible revisión y modificación de documentos anexos o accesorios.

5.6.9) Honorarios por elaboración de Análisis de Diligencia Debida.- En caso el Fideicomiso deba realizar la Diligencia Debida respecto de la licitud de los fondos recibidos, o en función a las contrataciones que éste efectúe, conforme lo previsto en Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (R.O.S. #802 de 21-07-2016) y, las disposiciones establecidas por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), que rige tanto para la actividad de la materia, se facturará la suma de **USD 50**, por cada una.

5.6.10) Promesas de Venta o Contratos de Venta definitivos.- Siendo el Fideicomiso – representado por la Fiduciaria – el que deberá firmar las promesas de venta y las compraventas definitivas, se facturará la suma de **USD 75** por cada firma siempre que se utilicen los Modelos aprobados y entregados por la Fiduciaria.

El Gerente de Proyecto estará encargado de completar las minutas y de obtener los habilitantes.

Adicionalmente, para Contratos de Resciliación, Terminación, Adendums, Cesiones, relativos a las Promesas de Ventas, por proporcionar el modelo **USD 150**. Siendo el Fideicomiso el que deberá firmar estos documentos, se facturará la suma de **USD 75** por cada uno de estos actos.

5.6.11) Comisión por sustitución de la Fiduciaria sin justa causa.- En caso de que los Beneficiarios quieran sustituir a la Fiduciaria sin mediar justa causa de aquellas contempladas en la Ley y en el Contrato, se facturaría una penalidad equivalente a **seis** meses de administración según los honorarios determinados en el numeral 1.2. al momento de ser solicitada la sustitución.

Los honorarios de la FIDUCIARIA son netos, no incluyen tributos que por tales conceptos se deban satisfacer, así como otros costos o gastos que deban incurrirse

en la celebración, administración, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO. Las partes convienen expresamente que los honorarios a favor de la FIDUCIARIA aumentarán en forma anual y automática, en proporción igual a uno de los siguientes factores que representen mayor incremento, esto es, el índice inflacionario anual o el índice de precios al consumidor, establecidos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) o la entidad que corresponda según la Ley. Los honorarios de la FIDUCIARIA determinados en esta Cláusula serán pagados única y exclusivamente en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Los honorarios de la FIDUCIARIA serán cancelados con cargo al FONDO ROTATIVO, y de no existir recursos suficientes en dicho FONDO ROTATIVO, deberá pagarlos directamente el ORIGINADOR.

5.7) FASES:

A fin de identificar y diferenciar debidamente las distintas instrucciones que la FIDUCIARIA debe ejecutar durante la vigencia del FIDEICOMISO, se determina la existencia de tres FASES, las cuales se delimitan a continuación:

5.7.1) FASE I: Es la primera fase de esta TITULARIZACIÓN que inicia desde la constitución del FIDEICOMISO y se extenderá hasta cuando la FIDUCIARIA realice la evaluación señalada en el numeral 9.11 de la cláusula novena del FIDEICOMISO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO. La FASE I también incluirá las actividades a ejecutarse en caso de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, conforme el numeral 9.13 de la cláusula novena del FIDEICOMISO. La duración de esta fase se estipula en el numeral 8.4 de la cláusula octava.

5.7.2) FASE II: Es la segunda fase de esta TITULARIZACIÓN que iniciará sólo en caso de que la FIDUCIARIA haya declarado que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO y se extenderá hasta la suscripción del Acta de Entrega Final de la construcción del HOTEL; y, el Acta de Entrega Final del equipamiento final del HOTEL. El plazo proyectado para la ejecución de la Fase II es de 30 meses.

5.7.3) FASE III: Es la tercera fase de esta TITULARIZACIÓN que iniciará sólo en caso de que se haya desarrollado íntegramente la FASE II y que empezará a partir de la fecha de la suscripción del Acta de Entrega Final de la construcción del HOTEL; y, el Acta de Entrega Final del equipamiento final del HOTEL. Durante esta fase, el OPERADOR podrá iniciar las actividades de operación y administración del HOTEL dirigida al público en general, y se extenderá hasta cuando se verifique la terminación del FIDEICOMISO.

5.8) PUNTO DE EQUILIBRIO:

Para efectos del FIDEICOMISO, se entiende por PUNTO DE EQUILIBRIO al conjunto de condiciones legales, económicas y técnicas que, cumplidas, facultan al FIDEICOMISO a utilizar los recursos devenidos de la colocación para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, con la excepción de la utilización de los recursos conforme los numerales 9.12.9 al 9.12.10 de la cláusula Novena.

Para que la FIDUCIARIA pueda certificar que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio legal, económico y técnico, tal como se los define a continuación, dentro de la fecha límite señalada en el numeral 8.4. de la cláusula octava del contrato constitutivo del FIDEICOMISO:

5.8.1) Punto de Equilibrio Legal:

5.8.1.1) La obtención de la autorización de oferta pública de la TITULARIZACION por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la inscripción del FIDEICOMISO y de los VALORES en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

5.8.1.2) Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del INMUEBLE donde se desarrollará el PROYECTO, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.

5.8.1.3) Que en los bienes sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar ni gravamen o limitación al dominio. Lo anterior sin perjuicio que, por el financiamiento necesario que se requiere para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO, pueda la FIDUCIARIA en constituir gravámenes, como el hipotecario, sobre el INMUEBLE para garantizar créditos que Instituciones del Sistema Financiero otorgaren al FIDEICOMISO en forma privativa para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con la normativa vigente aplicable.

5.8.1.4) Que la CONSTRUCTORA y/o la GERENTE DE PROYECTO acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del PROYECTO.

La acreditación deberá constar mediante certificaciones bancarias, contratos previos relevantes y declaración juramentada, entregadas a la FIDUCIARIA y validadas por el FISCALIZADOR.

5.8.1.5) Que el FIDEICOMISO haya obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley y demás normas aplicables.

5.8.2) Punto de Equilibrio Económico: Se lo entenderá cumplido cuando el monto agregado de:

5.8.2.1) Los recursos entregados por los INVERSIONISTAS;
5.8.2.2) Los recursos aportados por el ORIGINADOR;
5.8.2.3) Los créditos aprobados por entidades del sistema financiero o terceras
5.8.2.4) Personas naturales o jurídicas;
5.8.2.5) Los recursos comprometidos por los PROMITENTES COMPRADORES;
5.8.2.6) La cuantía de los canjes y/o permutas celebradas con proveedores del Proyecto.

En conjunto represente el Cien por ciento (100%) del costo total del presupuesto directo e indirecto de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, que asciende en términos referenciales presupuestados a treinta millones doscientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD

$30.254.250,00), sujeto a la efectiva revisión del FISCALIZADOR, los montos estipulados contractualmente con proveedores y la verificación de la FIDUCIARIA;

El origen y distribución de estos recursos provendrá de los dineros recibidos en virtud del cumplimiento de los contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA, las colocaciones de los VTPs y del apalancamiento financiero con la banca, canjes con proveedores o aportes del Originador. El apalancamiento financiero con la banca no podrá excederse del 33% del valor establecido. Al estar cumplido, declarado y certificado el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá precautelar que no se mermen los recursos obtenidos, incluyendo y sin ser restrictivos el reintegrar el Fondo Rotativo.

Por instrucción del ORIGINADOR y para efectos de cumplir con el objeto del FIDEICOMISO, una vez que se hayan colocado VALORES entre los INVERSIONISTAS por un monto de Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 2'100.000,00), la FIDUCIARIA deberá utilizar dichos fondos conforme a lo establecido en los numerales 9.12.9 al 9.12.11 de la cláusula Novena del FIDEICOMISO.

5.8.3) Punto de Equilibrio Técnico:

5.8.3.1) Que el GERENTE DE PROYECTO elabore, el FISCALIZADOR valide y la JUNTA apruebe los referidos ESTUDIOS que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del PROYECTO; con indicación de los componentes de las fuentes de financiamiento que se requerirán, mínimo de UNIDADES INMOBILIARIAS que se deben prometer vender, créditos, etc. Adicionalmente, deberá el GERENTE DE PROYECTO preparar y la JUNTA DE FIDEICOMISO analizar y aprobar el Presupuesto y Cronograma de Obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma.

5.8.3.2) Que el FIDEICOMISO haya suscrito todos los contratos de servicios señalados en el numeral 9.12 de la cláusula novena del FIDEICOMISO.

5.8.4) Plazo: Todos los elementos señalados en los numerales 5.8.1 al 5.8.3 de la presente cláusula, deberán reunirse, cumplirse y verificarse dentro de los 9 meses contados a partir de la FECHA DE EXPEDICIÓN del proceso de oferta pública, prorrogables, por hasta dos periodos de igual duración contados desde el día siguiente al vencimiento del primer plazo. Este plazo definido para alcanzar el punto de equilibrio del Proyecto es independiente al plazo de la oferta pública.

Dentro de esta fecha límite, o antes, si fuere el caso, la FIDUCIARIA practicará la evaluación referida en el numeral 9.11de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO. En caso de que el resultado de tal evaluación fuese afirmativo, la FIDUCIARIA declarará alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO; en caso de que el resultado de tal evaluación en la fecha límite fuese negativo, la FIDUCIARIA declarará que no se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO y se procederá según lo señalado en el numeral 9.13 de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO.

CLAUSULA SEXTA.- POLÍTICAS.-

6.1) POLÍTICA DE SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS RELEVANTES :

La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, suscribirá los siguientes contratos relevantes para el desarrollo de la TITULARIZACION, y realizará las actividades que se describen a continuación:

6.1.1) GERENCIA DE PROYECTOS:

El FIDEICOMISO contratará a URBANPROMO, quien se encargará de la gerencia administrativa y operativa del PROYECTO INMOBILIARIO.

El GERENTE DE PROYECTO será el encargado de realizar los siguientes trámites, con cargo al FIDEICOMISO: (i) Gestión de trámites legales como obtención de permisos de construcción, permisos ambientales, aprobación de proyecto ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón correspondiente, Inspección Final, Obtención de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Aprobación de las diferentes Dependencias de servicios básicos (telefonía, agua potable, luz) y demás instituciones; (ii) Coordinar las labores de construcción; (iii) Administrar el equipamiento del HOTEL; (iv) Cumplir con las tareas, funciones y obligaciones asignadas en virtud del presente FIDEICOMISO; (v) Todos los trámites legales necesarios para iniciar la construcción del PROYECTO, a costo del FIDEICOMISO y según el PRESUPUESTO GENERAL; (vi) tramitología en las diversas Dependencias; (vii) Todos aquellos trámites y gestiones relacionados con el desarrollo del PROYECTO; y, (ix) Todas las demás tareas, funciones y obligaciones asignadas en virtud del Contrato de Gerencia de Proyecto. Dichos costos se encuentran incluidos en el PRESUPUESTO GENERAL y serán asumidos por el FIDEICOMISO.

El FIDEICOMISO suscribirá con el GERENTE DE PROYEC TO el contrato de servicios profesionales respectivo en el que se plasmarán los términos de dicho servicio. Será obligación del GERENTE DE PROYECTO presentar mensualmente Informes pormenorizados y detallados de su gestión con soportes documentarios de la misma, junto con la factura que por sus servicios emita al FIDEICOMISO.

6.1.2) OPERACIÓN DEL HOTEL:

La compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A., es una sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con la legislación ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, cuyo objeto social es la operación de hoteles; o, aquella sociedad que sea designada en reemplazo de la anterior, por la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante la FASE III, en los casos, términos y condiciones establecidos en este contrato.

El FIDEICOMISO suscribirá un contrato de administración hotelera con la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A., sujeto a condición resolutoria, que consistirá en que - de NO alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO - el contrato quedará sin efecto, de manera automática y de pleno derecho, sin lugar a reclamo o penalidad alguna.

El OPERADOR es quien tendrá a su cargo, por cuenta del FIDEICOMISO, la administración y operación profesional y especializada del HOTEL. El contrato en consta como Anexo 10 adjunto en el contrato constitutivo del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

6.1.3) FISCALIZACIÓN:

El FIDEICOMISO contratará al Ing. Giovanni Capelo Recalde, quien tendrá a su cargo, entre otras, las labores de control y fiscalización de la calidad, cantidad y avance oportuno de obra y prestación de servicios del CONSTRUCTOR en lo referente a la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO; y, del GERENTE DE PROYECTO en lo referente al equipamiento del HOTEL, así como de todos los demás proveedores de la construcción y equipamiento del HOTEL, a cuyo efecto deberá guiarse por la información contendida en los ESTUDIOS. Además de las consideraciones y aspectos que se incluirán en el contrato de prestación de servicios. El FISCALIZADOR tendrá las siguientes funciones:

6.1.3.1) Analizar y manifestar su conformidad en los aspectos técnicos y financieros bajo los lineamientos señalados en los ESTUDIOS y cumpliendo con el PRESUPUESTO GENERAL.

6.1.3.2) Previo al cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, el FISCALIZADOR analizará y constatará el cumplimiento de las condiciones y parámetros técnicos y financieros que componen el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuyo estudio será el sustento técnico y financiero para que la FIDUCIARIA certifique si se alcanzó el PUNTO DE EQUILIBRIO.

6.1.3.3) Cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FISCALIZADOR efectuará la verificación técnica, presupuestaria y financiera del desarrollo del PROYECTO durante el proceso constructivo, estudio que servirá de soporte para que la FIDUCIARIA aplique los controles presupuestarios respetivos.

6.1.3.4) Revisar los ESTUDIOS del PROYECTO. Presentar a la FIDUCIARIA y a la JUNTA DE FIDEICOMISO los informes o estudios de avance de obra, con su respectiva valoración.

6.1.3.5) Entregar informes mensuales a la FIDUCIARIA y a la JUNTA DE FIDEICOMISO sobre la evolución de la obra, con el detalle de las obras realizadas.

6.1.3.6) Informar a la FIDUCIARIA de cualquier anomalía que considere pueda afectar el PROYECTO.

6.1.3.7) Asistir a las reuniones de la JUNTA DE FIDEICOMISO e informar en ellas el estado de la obra, cuando fuere invitado en tal sentido.

6.1.3.8) Recibir la obra y recomendar al JUNTA DE FIDEICOMISO si se declarara terminado el PROYECTO en su aspecto constructivo.

6.1.3.9) Revisar los informes presentados por el CONSTRUCTOR y emitir las observaciones pertinentes a la FIDUCIARIA y a la JUNTA DE FIDEICOMISO.

6.1.3.10) Las demás funciones técnicas y administrativas previstas en el reglamento de los colegios de Arquitectos y de Ingenieros y las que se desprendan del contrato.

6.1.4) CONSTRUCCIÓN:

El FIDEICOMISO contratará a la compañía SEVILLA Y MARTINEZ INGENIEROS CA SEMAICA, que tendrá a su cargo las labores de construcción del PROYECTO, a cuyo efecto deberá aplicar y seguir la información contenida en los ESTUDIOS, en lo que

corresponda. La carta de intención y acuerdo con Semaica consta como Anexo 3 en el contrato constitutivo del FIDEICOMISO.

Asimismo, de conformidad con lo estipulado en el numeral 3.8 de la cláusula tercera, del contrato constitutivo del FIDEICOMISO, se considerará CONSTRUCTOR a los proveedores elegidos por la JUNTA DEL FIDEICOMISO para ejecutar conjuntamente el proyecto.

El CONSTRUCTOR por tanto deberá responder en los términos del artículo mil novecientos treinta y siete del Código Civil por la obra civil que ejecute, frente al FIDEICOMISO y ante terceros. El CONSTRUCTOR percibirá su contraprestación bajo modalidad de precio fijo o por administración o la modalidad que definan los miembros de la JUNTA DE FIDEICOMISO, los términos y condiciones del contrato serán aprobados por la JUNTA DE FIDEICOMISO.

Son obligaciones generales del CONSTRUCTOR:

6.1.4.1) Responder por que la obra de construcción se realice según las especificaciones técnicas y planos que se encuentran señalados en los ESTUDIOS, y a que la obra se entregue en el plazo dispuesto en el CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS.

6.1.4.2) Respetar todas las leyes propias del ejercicio profesional de la Ingeniería Civil, y demás leyes del Ecuador que puedan y deban aplicarse en la correcta ejecución de este contrato.

6.1.4.3) Cumplir las ordenanzas, leyes y reglamentos que regulan la actividad de la construcción.

6.1.4.4) Las demás que se estipulen en el correspondiente contrato de servicios.

El CONSTRUCTOR podrá ser reemplazado según lo estipulado en el numeral 23.10 de la Cláusula Vigésima Tercera del FIDEICOMISO.

El FIDEICOMISO deberá recibir del CONSTRUCTOR las pólizas de seguros: (i) contra todo riesgo a favor del patrimonio autónomo; (ii) de fiel cumplimiento del contrato; y, (iii) del buen uso de los anticipos y de los fondos recibidos.

La FIDUCIARIA deberá verificar a través del FISCALIZADOR que los fondos entregados al CONSTRUCTOR para el desarrollo del mismo han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por éste con las facturas y recibos originales, de existir alguna observación o duda respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la JUNTA DE FIDEICOMISO para que se resuelva lo conveniente, sin perjuicio de las acciones que adopte la FIDUCIARIA de considerarlo necesario. La FIDUCIARIA podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del PROYECTO.

6.1.6) CALIFICACIÓN DE RIESGO

La CALIFICADORA DE RIESGOS designada por el ORIGINADOR, es la compañía Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A., quién emitirá el informe inicial de calificación de riesgo sobre los VALORES de la TITULARIZACIÓN.

Previamente, el FIDEICOMISO deberá haber suscrito con la CALIFICADORA DE RIESGOS (Pacific Credit Rating S.A.), el correspondiente Contrato de Servicios de Calificación de Riesgos de los VALORES de la TITULARIZACION; contrato que deberá incluir el servicio de actualización de Calificación de Riesgos, con la correspondiente emisión de los informes de actualización periódica, conforme el mínimo establecido en la legislación vigente y aplicable, respecto de los VALORES, durante la vigencia del FIDEICOMISO.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS o por principios de alternabilidad o por disposiciones normativas que sean aplicables, el COMITÉ DE VIGILANCIA podrá resolver sobre la terminación del contrato con la CALIFICADORA DE RIESGOS y proceder con la designación del reemplazo correspondiente, conforme lo señalado en el numeral 22.2.6. de la Cláusula Vigésima Segunda del FIDEICOMISO, respectivamente.

6.1.7) AUDITORIA EXTERNA

Contratar a la AUDITORA EXTERNA, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia . Para el presente ejercicio fiscal, la FIDUCIARIA utilizará los servicios de la firma C&R Soluciones Empresariales S.A.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía que actúe como AUDITORA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, ésta podrá ser reemplazada por otra a ser determinada por la JUNTA DE FIDEICOMISO, durante la FASE I y la FASE II o por la ASAMBLEA en la FASE III.

6.2) POLÍTICA DE EMISIÓN DE VALORES

6.2.1) La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, emitirá VALORES, hasta por un monto total de treinta millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 30'000.000).

La emisión de los VALORES, se harán en una misma fecha y será aquella que corresponda a la primera colocación, lo que constituye la FECHA DE EMISIÓN.

Los VALORES que no se hayan colocado en la FECHA DE EMISIÓN, quedarán en tesorería del FIDEICOMISO, para posterior colocación.

6.2.2) En caso de que esté por vencer el plazo máximo de autorización de oferta pública de VALORES conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y de aún existir VALORES en tesorería del FIDEICOMISO que se encuentren pendientes de colocación, la FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, solicitará la prórroga de dicho plazo.

6.3) POLÍTICA DE VALORACIÓN DE LOS VALORES:

Cada uno de los VALORES tendrá un valor nominal de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$5.000). En tal sentido, únicamente se emitirán seis mil (6.000) VALORES.

Cada título podrá contener uno o más VALORES, pero siempre en montos de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$5.000) o múltiplos de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$5 .000). Un VALOR no será susceptible de división ni fraccionamiento. Los títulos que contengan varios VALORES, si podrán ser susceptibles de división o fraccionamiento , pero manteniendo el mínimo de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$5.000) o múltiplo de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$5.000).

No obstante lo anterior, los VALORES se negociarán en el mercado primario bursátil al valor que, por escrito (mediante carta entregada en persona, o enviada por correo electrónico) , instruya el ORIGINADOR a la FIDUCIARIA. Posterior a esta colocación primaria, la valoración de los VALORES será dictada por el mercado secundario, en base a las ofertas y demandas.

Según los términos y condiciones del FIDEICOMISO, en los casos de colocaciones en virtud de canjes, el FIDEICOMISO, amparado en la Ley de Mercado de Valores, podrá realizar colocaciones mediante una o varias ofertas públicas dirigidas o subastas especiales de VALORES, o acudiendo a cualquiera de los mecanismos establecidos en la normativa vigente (legal, reglamentaria y/o de autorregulación).

6.4) POLÍTICA DE COLOCACIÓN DE VALORES :

La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, designará a una o varias casas de valores, según la instrucción impartida por el ORIGINADOR, a efectos de la colocación de los VALORES. La designación antes referida, no necesariamente implicará la suscripción de un contrato de underwriting.

En las colocaciones de VALORES, la FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, recibirá el producto neto de tales colocaciones, luego de que se hayan aplicado las comisiones de casas de valores y Bolsas de Valores a que haya lugar.

La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO , colocará VALORES entre INVERSIONISTAS en general, mediante oferta pública primaria.

No obstante que la colocación de VALORES se hará a través del mercado bursátil, la forma de pago de los VALORES, por parte de los INVERSIONISTAS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, podrá realizarse aceptando cualquier medio de pago aprobado por la normativa vigente.

6.5) ENTREGA DE RECURSOS AL ORIGINADOR

6.5.1) La FIDUCIARIA, en representación del Fideicomiso, entregará al ORIGINADOR, el monto de **USD $2.100.000 (Dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)**. Esta instrucción se ejecutará dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que la Casa de Valores haya informado a la FIDUCIARIA de la colocación de VALORES y el ORIGINADOR haya solicitado los recursos para la adquisición del bien inmueble.

6.5.2) Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, el ORIGINADOR se obliga a transferir el INMUEBLE al presente FIDEICOMISO dentro de los noventa días siguientes a la entrega de los recursos por parte del FIDEICOMISO.

6.5.3) Previo a la entrega de los recursos, El ORIGINADOR deberá proporcionar al Fideicomiso una fianza de buen uso de anticipo, de por lo menos el valor precitado de **USD $2.100.000 (dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)**. Una vez que se cumpla la finalidad y cobertura de la Fianza, esto es cuando se transfiera el dominio del bien inmueble a favor del Fideicomiso, de pleno derecho se entenderá que la Fianza quedara extinguida.

6.5.4) Luego de haber aplicado la restitución de los valores mencionados en los puntos anteriores, la FIDUCIARIA deberá mantener invertidos los demás recursos devenidos de la colocación hasta que se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO.

6.6) GARANTÍAS

6.6.1) GARANTÍAS POR ENTREGA DE RECURSOS AL ORIGINADOR

6.6.1.1) El ORIGINADOR deberá proporcionar al Fideicomiso una fianza de buen uso de anticipo, de por lo menos el valor precitado de **USD $2.100.000 (dos millones cien mil dólares de los Estados Unidos de América)**. Una vez que se cumpla la finalidad y cobertura de la Fianza, esto es cuando se transfiera el dominio del bien inmueble a favor del Fideicomiso, de pleno derecho se entenderá que la Fianza quedara extinguida.

6.6.2) MECANISMO DE GARANTÍA DE LA EMISIÓN:

6.6.2.1) GARANTÍA ESPECIFICA: Consiste en una cobertura otorgada por el ORIGINADOR de hasta un máximo de Dos (2) veces el INDICE DE DESVIACION calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO. Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un PROYECTO INMOBILIARIO, este mecanismo de garantía consiste en lo siguiente:

Si durante la construcción del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a: **i)** un incremento en los costos de construcción del PROYECTO; o **ii)** al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para la terminación de la construcción del HOTEL; a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes del CONSTRUCTOR y del FISCALIZADOR, debidamente aprobado por el COMITÉ DE VIGILANCIA, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir cualesquiera de los rubros antes anotados, hasta un máximo de Dos (2) veces el INDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.

6.6.2.2) La obligación del ORIGINADOR de proveer de recursos al FIDEICOMISO en virtud del presente MECANISMO DE GARANTÍA, deberá cumplirse dentro de los treinta (30) días calendario contados desde la fecha de solicitud de fondos por parte de la FIDUCIARIA, mediante simple carta o correo electrónico a la que adjunte los informes de un perito externo calificado y elegido por la FIDUCIARIA; y del FISCALIZADOR, dirigida al ORIGINADOR.

Dicho perito externo deberá demostrar experiencia suficiente en la industria de construcción y estar registrado ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y de la Superintendencia de Bancos.

Los informes mencionados en este numeral deberán ser entregados dentro de los 30 días siguientes a su solicitud.

6.6.2.3) Expresamente se destaca que la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO se limita única y exclusivamente a la provisión de los recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o equipamiento del HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción o para el equipamiento total del HOTEL, según corresponda, hasta un máximo de Dos (2) veces el INDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y EQUIPAMIENTO.

6.6.2.4) Adicionalmente, el ORIGINADOR declara que la ejecución de la presente GARANTÍA ESPECÍFICA será improrrogable e inobjetable, no pudiendo oponerse a la ejecución de esta bajo ningún concepto.

6.6.2.5) En caso de que el FIDEICOMISO requiera de recursos adicionales debido a: **(i)** El incremento en los costos de construcción del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECIFICA; o, **(ii)** El incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTIA ESPECIFICA; o, **(iii)** Al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción o equipamiento del HOTEL por encima del techo establecido para la GARANTIA ESPECIFICA; o, **(iv)** Cualquier necesidad durante la FASE III determinada en la cláusula novena del presente contrato; la FIDUCIARIA deberá convocar a una ASAMBLEA de INVERSIONISTAS, que conozca y resuelva lo que considere más oportuno.

6.7) RECOMPRA:

Es el llamamiento que hace la FIDUCIARIA a los INVERSIONISTAS, para que el FIDEICOMISO pueda recomprar los VALORES a los INVERSIONISTAS; según las condiciones que determine la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

6.8) POLÍTICA DE INVERSIONES:

6.8.1) Las INVERSIONES se realizarán en: (i) instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras del Ecuador que cuenten con calificación de riesgo de al menos "AAA-" otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; o (ii) fondos de inversión del Ecuador debidamente aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador con calificación de riesgos de al menos "AAA-".

6.8.2) Las inversiones realizadas por el Fideicomiso deberán tener una duración de Macaulay (plazo promedio ponderado) de hasta noventa (90) días y en

ningún caso una inversión independiente podrá tener un plazo al vencimiento mayor a 366 días.

6.8.3) La JUNTA DE FIDEICOMISO, cumpliendo con los parámetros aquí establecidos, tendrá derecho a seleccionar a la o a las instituciones o fondos de inversión en los cuales se abrirán y mantendrán las INVERSIONES, debiendo instruir expresamente y por escrito a la FIDUCIARIA en tal sentido, por su cuenta y riesgo.

6.8.4) La FIDUCIARIA no tendrá obligación de realizar inversión alguna si la JUNTA DE FIDEICOMISO no lo instruye en ese sentido. Bajo ningún concepto y contexto la FIDUCIARIA será responsable por la solvencia patrimonial, liquidez, capacidad de pago de las instituciones bancarias o financieras o fondos de inversión donde se inviertan los recursos del FIDEICOMISO, ni tampoco de la veracidad de la información que las referidas entidades hubieren publicado respecto de la gestión administrativa, capacidad patrimonial y de pago, liquidez y solvencia. La FIDUCIARIA no es responsable, ni está obligada a responder con sus propios recursos por las pérdidas totales o parciales que los instrumentos, productos financieros, cuentas o inversiones pudieren sufrir.

6.8.5) Al momento de seleccionar las instituciones o fondos de inversión en los cuales se va a invertir, deberá observarse, en el siguiente orden, los principios de liquidez, seguridad y rentabilidad.

6.9) PROCEDIMIENTO APLICABLE EN CASO DE NO HABERSE ALCANZADO EL PUNTO DE EQUILIBRIO

En caso de que la FIDUCIARIA declare que **NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO**, se procederá de la siguiente manera:

6.9.1) La FIDUCIARIA informará en tal sentido, mediante simple carta, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores, a los INVERSIONISTAS, al ORIGINADOR y a todos con quienes el FIDEICOMISO haya celebrado contratos, convenios o acuerdos.

6.9.2) Quedarán sin efecto, de manera automática y de pleno derecho, sin lugar a reclamo o penalidad alguna, todos los contratos, convenios, acuerdos y/o aportes que hayan sido suscritos hasta ese momento por el FIDEICOMISO, incluyendo aquellos contratos, convenios, acuerdos y/o aportes señalados en los numerales 9.1 al 9.17 de la cláusula Novena del FIDEICOMISO, según sea aplicable.

6.9.3) El FIDEICOMISO devolverá y entregará a los PROMITENTES COMPRADORES el dinero que éstos entregaron por concepto de las PROMESAS DE COMPRAVENTA y contratos de reserva, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, dándose por terminados tales contratos.

6.9.4) El FIDEICOMISO instrumentará la cancelación de cualesquiera garantías que se hubieren constituido a favor de terceros que financien el PROYECTO INMOBLIARIO.

6.9.5) El FIDEICOMISO pagará el monto equivalente al valor nominal de los VALORES efectivamente colocados entre los INVERSIONISTAS, más un valor de hasta el equivalente a la inflación anualizada calculada sobre el capital

invertido durante el periodo efectivo de inversión, con base en los indicadores oficiales publicados por la entidad gubernamental competente.

6.9.6) Los INVERSIONISTAS no podrán oponerse o negarse a este pago, en virtud de lo cual el FIDEICOMISO: (i) Iniciará el proceso de venta del INMUEBLE, conforme el numeral siguiente. Para tal efecto, el ORIGINADOR deberá entregar al FIDEICOMISO los recursos necesarios para la comercialización y venta del INMUEBLE, conforme las condiciones del presente contrato.

6.9.7) En el evento de que no se reciban recursos, el FIDEICOMISO deberá provisionar de los flujos devenidos de la colación de los VALORES; o, en su defecto, que los INVERSIONISTAS entreguen los recursos suficientes para la ejecución de las instrucciones de la cláusula antes establecida. (ii) Notificará a través de correo electrónico a los INVERSIONISTAS, sin perjuicio de las respectivas publicaciones a través de su página web, de que la TITULARIZACIÓN no ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO. Por ende, que procederá a restituir y entregar el saldo de capital de los VALORES colocados, careciendo los INVERSIONISTAS de derecho a oponerse a su pago, o a demandar a la TITULARIZACIÓN, la FIDUCIARIA, o al ORIGINADOR. (iii) En la medida que el FIDEICOMISO tenga recursos líquidos, restituirá y entregará, en igual proporción a los INVERSIONISTAS el saldo de capital de los VALORES efectivamente colocados.

6.9.8) En caso de que el FIDEICOMISO no disponga de los recursos necesarios y suficientes para estos efectos, el ORIGINADOR deberá proveerlos al FIDEICOMISO dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado mediante simple carta dirigida al ORIGINADOR. Concomitantemente, los INVERSIONISTAS dejarán de ser titulares de los VALORES adquiridos, y el FIDEICOMISO procederá a dar de baja tales VALORES para todos los efectos.

Se aclara de manera expresa que en virtud del procedimiento seguido por la FIDUCIARIA según los numerales 9.13.1 al 9.13.4 de la Cláusula Novena del FIDEICOMISO, no habrá lugar a reclamo o penalidad alguna de los INVERSIONISTAS en contra del FIDEICOMISO.

6.10) PROCEDIMIENTO VENTA DEL INMUEBLE

De conformidad con lo establecido en la cláusula novena del contrato constitutivo del FIDEICOMISO, se procederá con el inicio de procedimiento de venta del inmueble en virtud de las estipulaciones descritas a continuación, considerando la causal de terminación del presente Fideicomiso, establecida en el apartado 26.6 de la cláusula vigésimo sexta del contrato de FIDEICOMISO.

6.10.1) El FIDEICOMISO contratará a un perito para que practique un avalúo comercial del INMUEBLE, conforme las instrucciones del COMITÉ DE VIGILANCIA, avalúo que se pondrá a conocimiento de los INVERSIONISTAS. El perito contratado deberá estar aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para cumplir tal función.

6.10.2) Si no se realiza un avalúo comercial del INMUEBLE en ejecución dentro de seis (6) meses a partir del inicio del presente procedimiento por falta o no suministro de recursos, el precio de venta inicial del INMUEBLE será el valor registrado en los Estados Financieros del FIDEICOMISO al momento de su

constitución, no asumiendo la FIDUCIARIA responsabilidad alguna por tal concepto.

6.10.3) El avalúo comercial será de aceptación y aplicación obligatoria para las partes y el valor comercial del INMUEBLE fijado en los mismos o en los Estados Financieros del FIDEICOMISO, según corresponda, constituirá el precio con el que se aplicará el proceso de venta, materia de numerales siguientes.

6.10.4) Una vez que se cuente con el avalúo definitivo, la FIDUCIARIA dará inicio de la gestión de venta del INMUEBLE y contratará a personas naturales o jurídicas especializadas para que gestionen la venta de tal INMUEBLE. El precio de venta al cual será ofrecido será del cien por ciento (100%) del valor comercial del INMUEBLE que disponga el avalúo o el valor registrado en los Estados Financieros del FIDEICOMISO, según corresponda.

6.10.5) Transcurridos treinta (30) días calendario, contados a partir del inicio de la gestión de venta del INMUEBLE, sin haber obtenido ofertas que superen o al menos igualen el precio fijado, la FIDUCIARIA reducirá el precio mínimo de venta en un cinco por ciento (5%) cada treinta (30) días calendario, y así sucesivamente, hasta que se logre la venta del INMUEBLE. El precio mínimo de venta será igual al sesenta por ciento (60%) del valor comercial del INMUEBLE establecido en el avalúo definitivo o del valor registrado en los Estados Financieros del FIDEICOMISO, valor que el ORIGINADOR e INVERSIONISTAS no podrán objetar, o reclamar al respecto.

6.10.6) Una vez enajenado el INMUEBLE, la FIDUCIARIA aplicará el producto de su enajenación para el pago de los siguientes rubros y con la siguiente prelación:

I. Los tributos, en caso de haberlos, generados por el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y de sus instrucciones Fiduciarias, así como del desarrollo y ejecución del procedimiento.

II. Los costos, gastos y honorarios de la FIDUCIARIA que se hayan generado en el desarrollo y ejecución del procedimiento, así como cualquier otro honorario adeudado.

III. Los recursos que haya proporcionado los INVERSIONISTAS por cuenta del ORIGINADOR.

IV. Las respectivas comisiones u otros cargos de los mismos y cualquier otro costo o gastos incurrido por su recuperación; y,

V. Pagar a los INVERSIONISTAS el saldo de capital de los VALORES efectivamente colocados, hasta el monto que haya recibido el FIDEICOMISO por la venta del INMUEBLE. Una vez agotados los recursos provenientes de la ejecución del presente procedimiento, los respectivos INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

Se deja expresa constancia, dado que la obligación de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, que los pagos de todos los rubros señalados se harán con recursos provenientes de la venta del INMUEBLE y hasta el monto de los mismos. De ninguna manera la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO proveerán de fondos propios para el

cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias y no será de su responsabilidad el incumplimiento por carencia de recursos.

6.11) PROCEDIMIENTO APLICABLE EN CASO DE SI ALCANZARSE EL PUNTO DE EQUILIBRIO:

6.11.1) POLÍTICA DE PÓLIZAS DE SEGURO:

6.11.1.1) La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, recibirá de los CONSTRUCTORES una póliza de seguro contra todo riesgo, mediante la cual se cubra a favor del FIDEICOMISO, todos los riesgos que pudieran existir sobre la construcción del HOTEL en cada una de sus etapas constructivas, desde la fecha en que se inicien las labores de construcción hasta la fecha en que el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, suscriba un Acta de Entrega - Recepción Definitiva del HOTEL con los CONSTRUCTORES y FISCALIZADOR.

6.11.1.2) La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO , recibirá del GERENTE DE PROYECTO, tantas pólizas de seguro contra todo riesgo, cuantas deban ser contratadas por cada uno de los proveedores de bienes y equipos del HOTEL, mediante las cuales se cubran a favor del FIDEICOMISO, todos los riesgos que pudieran existir sobre los equipos del HOTEL, desde la fecha en que se inicien las labores de provisión o instalación de los bienes y equipos hasta la fecha en que el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, suscriba un Acta de Entrega - Recepción Definitiva de los bienes y equipos del HOTEL con el GERENTE DE PROYECTO y FISCALIZADOR. Será obligación del GERENTE DE PROYECTO el controlar la renovación oportuna de las garantías entregadas por cada proveedor del FIDEICOMISO.

Con el fin de garantizar la correcta ejecución del contrato de construcción y el uso adecuado de los recursos entregados por el Fideicomiso, el esquema contractual del proyecto Esplendor by Wyndham – Barandúa establece la obligación de los contratistas de presentar garantías específicas, sujetas a los términos del contrato de fideicomiso, del Reglamento de Gestión y de las normas aplicables del mercado de valores.

a) Fianza de fiel cumplimiento

El contratista principal SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. – SEMAICA, así como cualquier contratista o proveedor que reciba anticipos o administre hitos críticos de obra, deberá entregar una garantía de fiel cumplimiento del contrato, mediante fianza bancaria o póliza de seguro, emitida a favor del Fideicomiso.

- El monto de la garantía será equivalente al 5% del valor total contratado.
- La vigencia de la garantía cubrirá todo el período de ejecución contractual y se extenderá por un plazo adicional mínimo de 180 días posteriores a la suscripción del acta de entrega provisional de la obra.
- Esta garantía responderá por cualquier incumplimiento contractual, incluyendo retrasos, defectos constructivos o desviaciones técnicas no autorizadas.

b) Póliza de buen uso de anticipo

En los casos en que se acuerde la entrega de anticipos para ejecución de obra, el contratista respectivo deberá presentar una póliza de buen uso de anticipo, a favor del Fideicomiso.

- El valor asegurado será igual al 100% del monto del anticipo entregado.
- La póliza garantizará la aplicación exclusiva de los fondos a los fines específicos del contrato, conforme al cronograma de ejecución y al avance físico certificado por el Fiscalizador.
- La vigencia de esta póliza deberá mantenerse hasta la amortización total del anticipo mediante avances de obra debidamente certificados.

c) Características mínimas exigibles

Tanto las garantías de fiel cumplimiento como las pólizas de buen uso de anticipo deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser emitidas por entidades aseguradoras o instituciones financieras calificadas y legalmente habilitadas en el país.
- Estar emitidas a favor del Fideicomiso de Titularización Urbanpromo Barandúa como beneficiario exclusivo.
- Establecer que la ejecución de la garantía podrá realizarse a primer requerimiento, sin necesidad de sentencia o procedimiento judicial previo.
- Ser incondicionales, irrevocables y renovables a solicitud de la Fiduciaria en caso de ampliaciones de plazo.

d) Supervisión y custodia

La Fiduciaria será responsable de:

- Verificar la validez y vigencia de las garantías entregadas antes de emitir cualquier desembolso.
- Custodiar las pólizas originales o certificados electrónicos equivalentes.
- Ejecutar las garantías en caso de incumplimiento contractual, según el procedimiento definido en el contrato de fideicomiso.

e) Importancia dentro de la estructura de control

Estas garantías constituyen un mecanismo esencial de protección para los recursos del Fideicomiso y, en consecuencia, para los intereses de los INVERSIONISTAS. Su existencia permite mitigar riesgos técnicos, financieros y operativos durante la ejecución del proyecto, y refuerza la confianza en la integridad del esquema fiduciario.

6.12) POLÍTICA DE DESEMBOLSOS:

Conforme el CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA y el PRESUPUESTO TOTAL, y con cargo a los recursos disponibles del FIDEICOMISO, y previo informe favorable

de FISCALIZADOR, realizar los desembolsos que sean necesarios a efectos de llevar a cabo la construcción y equipamiento del PROYECTO.

6.13) POLITICA DE REPORTES DE AVANCES:

6.13.1) La FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO recibirá con periodicidad mensual, reportes de parte del GERENTE DE PROYECTO, de los CONSTRUCTORES y del FISCALIZADOR, cada uno de ellos dentro de sus respectivos ámbitos, sobre el avance y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO.

6.13.2) En caso de que en los informes mensuales del FISCALIZADOR se reporten retrasos en el CRONOGRAMA DE AVANCE DE OBRA, en la ejecución del PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO y/o en el avance y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, la FIDUCIARIA informará en tal sentido a la JUNTA DE FIDEICOMISO, a efectos de recibir las instrucciones que correspondan para subsanar tales situaciones.

6.14)POLITICA DE RECOMPRA:

Dada la naturaleza de esta TITULARIZACION y de los VALORES a emitirse, no se contempla la posibilidad de realizar una redención anticipada.

6.15) POLÍTICA APLICABLE PREVIO A INICIO DE OPERACIÓN:

6.15.1) Una vez que haya concluido la construcción y equipamiento del PROYECTO, recibir: (i) De los CONSTRUCTORES, un reporte provisional sobre las labores de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO; (ii) Del GERENTE DE PROYECTO, un reporte provisional sobre el equipamiento del HOTEL; (iii) Del FISCALIZADOR, un informe provisional que contenga su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por los CONSTRUCTORES en cuanto a la construcción, y por el GERENTE DE PROYECTO en cuanto al equipamiento.

6.15.2) Si el informe provisional del FISCALIZADOR es favorable respecto de la construcción y equipamiento del PROYECTO por parte de los CONSTRUCTORES y del GERENTE DE PROYECTO, respectivamente, el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, suscribirá:
(i) un Acta de Entrega - Recepción Provisional de la construcción del PROYECTO con los CONSTRUCTORES; y, (ii) Un Acta de Entrega - Recepción Provisional del equipamiento del PROYECTO con el GERENTE DE PROYECTO, en la cual también deberá participar el OPERADOR DEL HOTEL para recibir la dotación del HOTEL, a nombre del FIDEICOMISO.
Si el informe del FISCALIZADOR no fuere favorable, la FIDUCIARIA solicitará a los CONSTRUCTORES y/o al GERENTE DE PROYECTO , según corresponda, para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el FISCALIZADOR.

6.15.3) Una vez que el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA, haya suscrito las respectivas Actas de Entrega - Recepción Provisionales del PROYECTO referidas en el numeral 9.27.12 de la cláusula novena del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera: Disponer que el OPERADOR inicie un periodo de pre- operación del HOTEL contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega – recepción definitiva o entregas

parciales consideradas adecuadas y suficientes por el OPERADOR, previa aprobación de la JUNTA DE FIDEICOMISO.

6.15.4) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la JUNTA DE FIDEICOMISO, siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.

6.15.5) Ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones asumidas por el Fideicomiso de conformidad con los términos y estipulaciones de los contratos suscritos por la Fiduciaria en representación del Fideicomiso, tales como y sin ser restrictivos los Contratos de Concesión y Compraventas, entre otros.

6.16) POLÍTICA APLICABLE A PARTIR DEL INICIO DE OPERACIÓN Y VENTAS :

6.16.1) Una vez que se hayan desarrollado y concluido el periodo de preoperación del HOTEL referido en el numeral 9.29 de la cláusula novena del FIDEICOMISO, disponer que el OPERADOR inicie las actividades de operación y administración del HOTEL dirigida al público en general.

6.16.2) Recibir, en propiedad del FIDEICOMISO, todos los recursos que se generen por la operación y administración del HOTEL, los cuales deberá ser íntegramente recaudados por el OPERADOR y entregados al FIDEICOMISO, en la cuenta informada por la FIDUCIARIA, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de recaudo. En tal sentido, se aclara que, en lo relativo a tales recursos, el OPERADOR cumplirá las funciones de recaudadores sin que ingresen dichos recursos a los Estados Financieros, ni a los Estados de Resultados del OPERADOR. En ese sentido, el OPERADOR asumirá sus propios costos, gastos e impuestos, en los cuales deberán incurrir, a efectos de prestar cabal y oportunamente sus servicios al FIDEICOMISO conforme el contrato de administración hotelera.

6.16.3) En la operación y administración del HOTEL, el OPERADOR deberá cumplir con todas las obligaciones y responsabilidades que contrae en virtud del contrato de operación.

6.16.4) Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el HOTEL, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La compañía aseguradora y la prima de la póliza deberán ser aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Si llegare a ocurrir un siniestro dentro del HOTEL y este siniestro destruyere total o parcialmente el HOTEL o total o parcialmente imposibilitaren su explotación, el dinero pagado por la compañía aseguradora por concepto de reposición del bien deberá: i) en caso de que la destrucción hubiese sido parcial, ser reinvertido en el HOTEL para volverlo a poner operativo; y, ii) en caso de ser total, el dinero será destinado en el siguiente orden de prelación: a. pagar los tributos generados por la actividad hotelera; b. extinguir la obligación con los proveedores; c. luego se cancelará a los propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS, el proporcional en función del metro cuadrado de la propiedad. Además, verificada la destrucción total del HOTEL se terminará el presente contrato de fideicomiso.

6.16.5) Recibir, en propiedad del FIDEICOMISO, todos los FLUJOS que se generen por la explotación del HOTEL, los cuales deberán ser íntegramente recaudados en las cuentas bancarias del FIDEICOMISO.

6.16.6) Recibir, con periodicidad que determine la JUNTA DE FIDEICOMISO, reportes de parte del OPERADOR sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del HOTEL así como de su explotación.

6.16.7) Con cargo a los FLUJOS provenientes de la operación hotelera del FIDEICOMISO, cubrir todos los costos, gastos, pasivos, depreciaciones, provisiones y tributos que se requieran para la o que se produzcan por la explotación y operación del HOTEL, así como para la administración del FIDEICOMISO. Expresamente quedan excluidos de lo señalado en el párrafo anterior, aquellos costos, gastos, pasivos y tributos en los que deba incurrir el OPERADOR, en su propio giro ordinario, a efectos de prestar sus servicios al FIDEICOMISO.

6.16.8) Con cargo a los FLUJOS disponibles en las cuentas del FIDEICOMISO, realizar lo siguiente:

i. Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la JUNTA DEL FIDEICOMISO, en cuanto al destino de los resultados financieros anuales, así como al destino de los flujos de efectivo excedentes del FIDEICOMISO, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO. (i) El monto de los resultados y remanentes anuales será aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO hasta el mes de mayo de cada año. (ii) Salvo que la JUNTA DEL FIDEICOMISO determine otro destino o fin, los resultados o beneficios anuales y/o excedentes de efectivo serán distribuidos, cada año. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden y afecten las entregas de estos resultados serán de cuenta y cargo de la INVERSIONISTAS, en lo que le correspondiere a cada una de las partes. En relación a los beneficios estipulados en este apartado, cada uno de los otorgantes y suscriptores del presente instrumento dejan constancia que la FIDUCIARIA no garantiza tales resultados a favor de los INVERSIONISTAS, por cuanto la obligación que asume aquélla son de medio y no de resultado, pues la FIDUCIARIA asume por este acto únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias; en tal sentido, la FIDUCIARIA no garantiza a los INVERSIONISTAS, ni a los BENEFICIARIOS, la consecución de los beneficios en mención.

ii. En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el OPERADOR, la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá resolver sobre el reemplazo de este, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.

iii. Contratar, previa autorización de la JUNTA DE FIDEICOMISO, cualquier clase de mecanismo de financiamiento.

iv. La Fiduciaria verificará anualmente durante los primeros quince días del mes de mayo, sobre la base del informe de auditoría externa, el resultado del EBITDA ajustado del negocio hotelero del año fiscal

inmediato anterior. Sobre este valor se procederá a cancelar dentro de los quince días siguientes a favor del Originador el honorario establecido en el apartado 19.1.2.7 de la cláusula décimo novena del contrato de Fideicomiso.

v. Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto del presente FIDEICOMISO.

6.17) POLÍTICA DE PROVISIONES Y RESULTADOS:

6.17.1) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la JUNTA DEL FIDEICOMISO, en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del HOTEL, así como al destino de los remanentes anuales del FIDEICOMISO, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULAR IZACION.

6.17.2) El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO y se obtendrán de restar los FLUJOS DE OPERACIÓN anuales menos todos los costos, gastos, pasivos, egresos y depreciaciones anuales generados por la administración y operación del HOTEL, así como las provisiones que sean consideradas como necesarias por el DIRECTORIO para la adecuada operación del HOTEL.

6.17.3) Salvo decisión en sentido contrario de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, los resultados anuales y/o remanentes serán distribuidos, año a año, entre los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES.

6.17.4) En caso de que la JUNTA DEL FIDEICOMISO haya resuelto la distribución de resultados anuales y/o remanentes entre los INVERSIONISTAS , a prorrata de su inversión en VALORES.

6.18) POLÍTICAS GENERALES:

Ejecutar las decisiones que adopte la ASAMBLEA, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula Vigésima Primera del FIDEICOMISO , y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.

Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la JUNTA DEL FIDEICOMISO, siempre que sean tomadas según lo estipulado en la cláusula Vigésima Tercera del FIDEICOMISO, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el OPERADOR, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo del OPERADOR correspondiente, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente .

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS, la ASAMBLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la CALIFICADORA DE

RIESGOS, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, la ASAM BLEA podrá resolver sobre el reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, en cuyo caso la FIDUCIARIA procederá con la suscripción de la documentación correspondiente.

Preparar información y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS , de la Superintendencia de Compañías y de las Bolsas de Valores, en los términos constantes en el REGLAMENTO DE GESTION.

Consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se podrá hacer luego de transcurridos seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha en que haya nacido para el FIDEICOMISO la última obligación de reconocer derechos a favor de los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR.

Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley para la duración del FIDEICOMISO, o producida una o más de las causales de terminación estipuladas en la cláusula Vigésima Sexta del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA: (i) Dará a los activos, pasivos y patrimonio del FIDEICOMISO, al destino resuelto por la ASAMBLEA; y, (ii) Liquidará el FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la cláusula vigésima séptima del FIDEICOMISO.

Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente TITULARIZACION.

6.19) POLÍTICAS DE ENDEUDAMIENTO:

Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, podrá contratar créditos que permitan cubrir deficiencias temporales de liquidez que pudieren presentarse, previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO durante las FASES , II y III, bajo los términos y condiciones fijados por dicho organismo. Durante la FASE I, no se podrá contratar crédito alguno.

Adicionalmente y únicamente durante la FASE II y previa aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, el FIDEICOMISO podrá gravar o enajenar los bienes inmuebles del FIDEICOMISO.

6.20) POLÍTICA DE INFORMACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS:

6.20.1) INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS:

La FIDUCIARIA difundirá con una periodicidad mensual, un resumen informativo sobre la situación de la TITULARIZACION , así como también información relevante del PROYECTO INMOBILIARIO para los INVERSIONISTAS según las FASES en las que se encuentre el desarrollo del FIDEICOMISO.

Toda información que, según disposiciones legales, reglamentarias, del FIDEICOMISO, del PROSPECTO o del REGLAMENTO DE GESTION, deba dirigirse a los INVERSIONISTAS a través de la prensa, se lo hará mediante publicaciones efectuadas en un diario de mayor circulación a nivel nacional, escogido por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

Cualquier otra información a los INVERSIONISTAS , que no deba hacerse por la prensa, se la difundirá a través de la página web de la FIDUCIARIA, cuya dirección es www.trustfiduciaria.com. Dicha información también se entregará a la Superintendencia de Compañías y a las Bolsas de Valores.

6.20.2) RENDICIÓN DE CUENTAS A LOS INVERSIONISTAS Y AL ORIGINADOR:

La FIDUCIARIA rendirá mensualmente cuentas a la ASAMBLEA, a partir del inicio de la FASE 111 , y a través de ésta a los INVERSIONISTAS , en la sesión anual ordinaria de la ASAMBLEA , en los términos y condiciones exigidos por la Ley de Mercado de Valores y reglamentos pertinentes.

La FIDUCIARIA adicionalmente pondrá a disposición de los INVERSIONISTAS la rendición anual de cuentas del FIDEICOMISO, dentro de los 90 días calendario de cada año, a través de la página web de la FIDUCIARIA (www.trustfiduciaria.com). En tal sentido, esta instrucción se entenderá cumplida por parte de la FIDUCIARIA cuando la rendición de cuentas se halle publicada en su página web a disposición de los INVERSIONISTAS. Por lo tanto, no será responsabilidad de la FIDUCIARIA el hecho de que los INVERSIONISTAS decidan o no acceder a dicha información.

CLAUSULA SEPTIMA.- INFORMACIÓN ADICIONAL:

7.1) SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

Son causales de sustitución de la FIDUCIARIA:

7.1.1) Por decisión unilateral adoptada por la ASAMBLEA.

7.1.2) Por decisión unilateral adoptada por el COMITÉ DE VIGILANCIA.

7.1.3) Por decisión unilateral adoptada por el ORIGINADOR.

7.1.4) Por acuerdo, expreso y por escrito, alcanzado entre el ORIGINADOR, el COMITÉ DE VIGILANCIA y la FIDUCIARIA.

7.1.5) Por declaratoria de disolución de la FIDUCIARIA.

7.1.6) Por incumplimiento reiterado de las obligaciones de la FIDUCIARIA, declarado en laudo arbitral o sentencia ejecutoriada.

7.1.7) Por las demás causales establecidas en la normativa vigente y aplicable y/o estipuladas en el FIDEICOMISO.

En caso de sustitución, la FIDUCIARIA deberá entregar físicamente a la fiduciaria sustituta, designada por la ASAMBLEA o por el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, todos los bienes que componen el patrimonio autónomo, en lo que fuera aplicable. Adicionalmente deberá entregarle los libros contables, declaraciones tributarias, comprobantes de retención y en general toda la documentación original relacionada con el FIDEICOMISO, pudiendo quedarse la FIDUCIARIA con copias certificadas, si así lo decide. La entrega de bienes y documentos deberá hacerse en un período máximo de diez (10) días hábiles posteriores a la fecha en que se haya producido la causal de sustitución y que la fiduciaria sustituta designada por la ASAMBLEA o por el COMITÉ DE VIGILANCIA, según corresponda, haya aceptado expresamente tal designación.

7.2) TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

Son causales de terminación del FIDEICOMISO las siguientes :

7.2.1) Si el ORIGINADOR no ha provisto: (i) al FIDEICOMISO de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN, o (ii) a la FIDUCIARIA de la información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN.

7.2.2) Si se han atendido todos los derechos de los INVERSIONISTAS y se han cancelado todos los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y PASIVOS CON TERCEROS NO INVERSIONISTAS.

7.2.3) Si se ha cumplido plenamente con el objeto del FIDEICOMISO, el patrimonio autónomo adoptará la modalidad y atribuciones de administración, sin perjuicio de lo cual sus partícipes durante este transcurso podrán solicitar la terminación del Fideicomiso.

7.2.4) Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO.

7.2.5) Por mutuo acuerdo: (i) entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, hasta antes de la colocación de los VALORES; y (ii) entre la FIDUCIARIA, el ORIGINADOR y la totalidad de los INVERSIONISTAS, desde la colocación de los VALORES.

7.2.6) Por la NO declaratoria del punto de equilibro dentro del plazo establecido en el presente instrumento y su respectiva prórroga, para lo cual se deberá atender previamente lo establecido en el apartado 9.13 de la cláusula novena y subsiguientes.

7.2.7) Por las demás causales establecidas en la legislación aplicable.

7.3) LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

En caso de terminación del FIDEICOMISO por cualquiera de las causales contractuales o legales , la FIDUCIARIA procederá inmediatamente con las tareas de liquidación del FIDEICOMISO , de acuerdo con las siguientes disposiciones:

7.3.1) Todos los PASIVOS que se encuentren pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos del FIDEICOMISO, serán asumidos de pleno derecho por los ORIGINADORES.

Se aclara que dichos PASIVOS CON TERCEROS NO INVERSIONISTAS deberán: (i) estar debidamente registrados en la contabilidad del FIDEICOMISO, (ii) estar debidamente sustentados y justificados, y (iii) haberse incurrido en cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO.

En tal sentido, el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA quedan liberados de toda responsabilidad por los PASIVOS CON TERCEROS NO INVERSIONISTAS.

7.3.2) La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión, mediante un informe que se pondrá a disposición del BENEFICIARIO, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativa aplicable. Dicho informe se entenderá aprobado ipso facto, si no es objetado dentro de un período máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación al BENEFICIARIO.

7.3.3) Transcurrido el período señalado en el numeral anterior, la FIDUCIARIA levantará, mediante escritura pública, un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO, salvo el caso señalado en el párrafo siguiente. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma del representante legal de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO.

Si el BENEFICIARIO no estuviere de acuerdo con las cuentas presentadas por la FIDUCIARIA, dentro del período de quince (15) días calendario mencionado en el numeral 7.3.2) de la presente cláusula, podrá solicitar que sus salvedades se hagan constar como Anexo del Acta de Liquidación, el cual deberá estar suscrito por el BENEFICIARIO inconforme. Hasta que se resuelvan las salvedades planteadas por dicho BENEFICIARIO inconforme, por arreglo directo o por laudo arbitral, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse.

7.4) REFORMAS DEL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN:

El fideicomiso podrá ser reformado en los siguientes casos:

7.4.1) Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, hasta antes de obtener la autorización de esta TITULARIZACIÓN por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

7.4.2) Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, una vez que se haya obtenido la autorización de esta TITULARIZACIÓN por parte de la Superintendencia de Compañías. Inmediatamente de suscrita la escritura pública

de reforma, la FIDUCIARIA informará en tal sentido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

7.4.3) Una vez colocados los VALORES, por propuesta presentada por la FIDUCIARIA o por el ORIGINADOR, que haya sido aceptada por el COMITÉ DE VIGILANCIA, cuando la reforma no afecte a los derechos de los INVERSIONISTAS.

En este caso se requerirá de la suscripción de la escritura pública de reforma correspondiente, celebrada entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, adjuntando como habilitante el Acta del COMITÉ DE VIGILANCIA que haya aprobado la reforma. Inmediatamente de suscrita la escritura pública de reforma, la FIDUCIARIA informará en tal sentido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

7.4.4) Una vez colocados los VALORES, por propuesta presentada por la FIDUCIARIA o por el ORIGINADOR, que no haya sido aceptada por el COMITÉ DE VIGILANCIA, pero que si haya sido aceptada por la mayoría simple de la ASAMBLEA.

En este caso se requerirá de la suscripción de la escritura pública de reforma correspondiente, celebrada entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, adjuntando como habilitante el Acta de la ASAMBLEA que haya aprobado la reforma. Inmediatamente de suscrita la escritura pública de reforma, la FIDUCIARIA informará en tal sentido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

7.5) AUDITORA EXTERNA DEL FIDEICOMISO

Es la persona jurídica especializada designada de conformidad con lo estipulado en el apartado 23.7 de la cláusula vigésimo tercera del contrato de Fideicomiso, debidamente inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, que tendrá la función de analizar y auditar anualmente los Estados Financieros, los Estados de Resultados y en general las Cuentas del FIDEICOMISO que se constituye por este instrumento.

Dicha AUDITORA EXTERNA podrá ser sustituida de acuerdo con lo estipulado en el numeral 23.11 de la Cláusula Vigésima Tercera del FIDEICOMISO.

7.6) NATURALEZA, DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES:

Los VALORES que se emitirán como consecuencia de esta TITULARIZACION son "Valores de Titularización de Participación" en virtud de los cuales los INVERSIONISTAS adquieren una alícuota en el FIDEICOMISO, a prorrata de su inversión, con lo cual participarán de los resultados de esta TITULARIZACION.

Los VALORES estarán representados en títulos desmaterializados emitidos a nombre de los INVERSIONISTAS.

Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN y de los VALORES, la inversión en esta TITULARIZACIÓN no asegura ni ofrece una tasa de interés (ni fija ni reajustable), sino por el contrario se trata de una INVERSION DE RENTA VARIABLE basada única y exclusivamente en la proyección de la generación

de FLUJOS futuros provenientes de: i) la comercialización y venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y, ii) explotación del HOTEL.

En tal sentido, los VALORES NO constituyen pasivos ni contingentes del FIDEICOMISO, ni de la FIDUCIARIA, ni del ORIGINADOR, ni del OPERADOR, ni del GERENTE DE PROYECTO.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS, y, una vez agotados los recursos y las garantías del FIDEICOMISO, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

Cada uno de los VALORES tendrá un valor nominal de USD$ 5.000,00 (Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América). En tal sentido, se emitirán seis mil (6.000) VALORES.

Cada título podrá contener uno o más VALORES, pero siempre en montos de USD$ 5.000,00 o múltiplos de USD$ 5.000,00. Un VALOR no será susceptible de división ni fraccionamiento. Los títulos que contengan varios VALORES, si podrán ser susceptibles de división o fraccionamiento, pero manteniendo el mínimo de USD$ 5.000,00 o múltiplo de USD$ 5.000,00.

Para efectos de identificación bursátil y comercial, los VALORES se denominarán "**VTP – BARANDUA**".

Ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA, ni el ORIGINADOR, ni el OPERADOR, ni el GERENTE DE PROYECTO garantizan, ni aseguran, ni ofrecen beneficios ni rendimientos ni rentabilidad alguna para los valores provenientes de esta TITULARIZACIÓN.

7.7) PARTES INTERVINIENTES Y ORGANISMOS DEL FIDEICOMISO :

7.7.1) DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS:

Son derechos de los INVERSIONISTAS los siguientes:

7.7.1.1) Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones en VALORES, los derechos de participación reconocidos en tales VALORES.

7.7.1.2) Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones en VALORES, los activos distribuidos por la FIDUCIARIA en caso de que se haya aplicado una RECOMPRA, en los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.

7.7.1.3) Comparecer, directamente o mediante apoderado, a las ASAMBLEAS.

7.7.1.4) Elegir y/o ser elegido miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.

7.7.1.5) Elegir y/o ser elegido miembro de la JUNTA DE FIDEICOMISO.

7.7.1.6) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, en los VALORES y en la legislación aplicable.

7.7.2) OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS:

7.7.2.1) Los INVERSIONISTAS están obligados a someterse a las disposiciones contenidas en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, y en la legislación aplicable, incluyendo las estipulaciones contractuales y normas vigente en los casos de un proceso de RECOMPRA.

7.7.3) DERECHOS DEL ORIGINADOR:

El ORIGINADOR tiene los siguientes derechos:

7.7.3.1) Recibir el monto del CAPITAL DE ARRANQUE, conforme los términos del presente contrato.

7.7.3.2) Recibir el remanente de los flujos de efectivo acumulados en el Fideicomiso una vez realizada la liquidación en caso de que no se llegase a declarar el punto de equilibrio de conformidad con lo establecido en el apartado 9.13 de la cláusula novena y en concordancia con las disposiciones de la cláusula vigésimo séptima.

7.7.3.3) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, y en la legislación aplicable.

7.7.3.4) El Originador, por su propia calidad, tendrá derecho al pago de un honorario anual del 10% por sobre el EBITDA Ajustado de la operación del negocio hotelero, calculado con base en los estados financieros auditados del año inmediato anterior, durante la Fase III del PROYECTO. En cumplimiento al principio legal de protección al inversionista establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), se establece desde ya que el referido honorario únicamente será exigible cuando el resultado sea positivo.

Se entenderá como EBITDA al resultado financiero antes de impuestos, intereses, depreciaciones y amortizaciones, y tendrá la calidad de "Ajustado" al referirse a los rubros correspondientes únicamente al giro de negocio hotelero, excluyendo eventuales ingresos o gastos no recurrentes, extraordinarios o no operativos, con el objetivo de reflejar con mayor precisión el desempeño operativo recurrente del negocio. Con base en lo anterior, se calculará de la siguiente manera:

EBITDA Ajustado= EBITDA ± Ajustes extraordinarios o no recurrentes

7.7.4) OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR:

Son obligaciones del ORIGINADOR las siguientes:

7.7.4.1) Proveer a la FIDUCIARIA de toda documentación e información adicional que, a solo criterio de la FIDUCIARIA, sea necesaria a efectos de cumplir con el objeto del presente FIDEICOMISO.

7.7.4.2) Proveer al FIDEICOMISO de los recursos necesarios a efectos de gestionar la obtención de información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN, o proveer a la FIDUCIARIA de la información y documentación necesarias para la TITULARIZACIÓN.

7.7.4.3) Proveer al FIDEICOMISO los recursos necesarios para cubrir el incremento de los costos de construcción o equipamiento del PROYECTO, hasta un máximo de dos (2) veces el INDICE DE DESVIACION calculado, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA (sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR).

7.7.4.4) Proveer a la FIDUCIARIA toda documentación e información adicional que sea necesarias a efectos de cumplir el objeto del presente FIDEICOMISO durante las FASES I y II.

7.7.4.5) Proveer recursos al FIDEICOMISO para reponer el FONDO ROTATIVO, cuando éstos se hayan reducido de su respectivo monto base en la FASE I, y no se lo haya podido reponer de conformidad con lo dispuesto en los términos y condiciones del FIDEICOMISO. Dicha provisión deberá ser hecha por el ORIGINADOR dentro de los treinta días hábiles inmediatos posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así le haya solicitado al ORIGINADOR mediante simple carta.

7.7.4.6) Asumir, directamente o designando a una persona, todos los derechos y obligaciones derivados de los contratos de tracto sucesivo suscritos por el FIDEICOMISO. Esta asunción de derechos y obligaciones será efectiva en todos los contratos de este tipo celebrados en el objeto e instrucciones del FIDEICOMISO.

7.7.4.7) Las demás obligaciones establecidas para el ORIGINADOR en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, en los VALORES y en la legislación aplicable.

7.7.5) DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

7.7.5.1) Cobrar los honorarios estipulados en la Cláusula Vigésima Cuarta del FIDEICOMISO.

7.7.5.2) Requerir a su sola discreción, el reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, debido al incumplimiento de sus obligaciones o por razones de alternabilidad o por disposiciones normativas aplicables, debiendo la JUNTA DEL FIDEICOMISO realizar el proceso de selección del reemplazo de conformidad con el apartado 23.11 de la cláusula vigésimo tercera. Esta facultad también podrá ser ejercida por la JUNTA DEL FIDEICOMISO de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Vigésima Tercera, numeral 23.11 del contrato de FIDEICOMISO. En los casos en que la JUNTA DEL FIDEICOMISO no adopte una decisión, la Fiduciaria, previo a informar de esta situación al Comité de Vigilancia iniciará el proceso de designación del reemplazo de la AUDITORA EXTERNA, considerando aquellas que demuestren experiencia comprobada en proyectos de esta naturaleza y que se encuentre debidamente inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores.

7.7.5.3) Requerir a su sola discreción, el reemplazo del FISCALIZADOR, debido al incumplimiento de sus obligaciones o por disposiciones normativas aplicables, debiendo la JUNTA DEL FIDEICOMISO realizar el proceso de selección del reemplazo de conformidad con el apartado 23.12 de la cláusula vigésimo tercera. Esta facultad también podrá ser ejercida por la JUNTA DEL FIDEICOMISO de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Vigésima Tercera, numeral 23.12 del contrato de FIDEICOMISO. En los casos en que la JUNTA DEL FIDEICOMISO no adopte una decisión, la Fiduciaria, previo a informar de esta situación al Comité de

Vigilancia iniciará el proceso de designación del reemplazo de FISCALIZADOR, considerando aquellas que demuestren experiencia comprobada en proyectos de esta naturaleza.

7.7.5.4) Requerir a su sola discreción, el reemplazo de la CALIFICADORA DE RIESGO, debido al incumplimiento de sus obligaciones o por razones de alternabilidad o por disposiciones normativas aplicables, debiendo el Comité de Vigilancia realizar el proceso de selección del reemplazo de conformidad con el apartado 22.6 de la cláusula vigésimo segunda. Esta facultad también podrá ser ejercida por el COMITÉ DE VIGILANCIA de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Novena numeral 9.2 del contrato de FIDEICOMISO.

7.7.5.5) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTIÓN, y en la legislación aplicable.

7.7.6) OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

7.7.6.1) Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos en la presente fecha, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO.

Esta obligación es de medio y no de resultado, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias. En tal sentido, la FIDUCIARIA no garantiza al ORIGINADOR ni a los INVERSIONISTAS, la consecución del objeto o de la finalidad pretendida a través de la presente TITULARIZACIÓN. Conforme lo anterior, la FIDUCIARIA se compromete únicamente al desarrollo de una gestión fiduciaria, de acuerdo con los términos y condiciones del FIDEICOMISO y del REGLAMENTO DE GESTIÓN.

7.7.6.2) Si por cualquier causa los FLUJOS no son suficientes para pagar los VALORES, la FIDUCIARIA ejecutará el MECANISMO DE GARANTÍA.

7.7.6.3) Actuar como representante legal del FIDEICOMISO en los términos y condiciones del presente contrato.

7.7.6.4) 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 en la legislación aplicable.

7.7.6.5) Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los otros 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 negocio fiduciario irrevocable. Los bienes del FIDEICOMISO tampoco formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA.

7.7.6.6) Cancelar, con los recursos del FONDO ROTATIVO todos los PASIVOS. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, aplicar según lo que corresponda en la cláusula Décima Séptima.

7.7.6.7) Distribuir entre los INVERSIONISTAS, en proporción a sus respectivas inversiones, las utilidades o perdidas que llegaren a producir el presente FIDEICOMISO, según corresponda.

7.7.6.8) Exigir a los distintos proveedores el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones asumidas por aquellos, en virtud de los respectivos contratos suscritos con el FIDEICOMISO.

7.7.6.9) Una vez atendidos todos los derechos de los INVERSIONISTAS y cancelados todos los PASIVOS, proceder con la liquidación del FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la Cláusula Vigésima Séptima del FIDEICOMISO.

7.7.6.10) Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y demás normativas aplicables.

7.7.6.11) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

7.7.6.12) Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable para procesos de titularización.

7.7.6.13) Iniciar el procedimiento de RECOMPRA de los VALORES, en los eventos, términos y condiciones estipulados en la Cláusula Décima Primera del FIDEICOMISO.

7.7.6.14) 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.

Es obligación de la FIDUCIARIA abstenerse de establecer gravámenes ni limitaciones al dominio sobre el INMUEBLE, así como tampoco sobre los demás bienes que integren el FIDEICOMISO.

7.7.7) FUNCIONES DE LA JUNTA DE FIDEICOMISO:

Para el correcto desarrollo del presente contrato, los otorgantes acuerdan constituir un Órgano Colegiado consistente en una JUNTA DE FIDEICOMISO, el cual tendrá como facultades genéricas las siguientes: **i)** El establecimiento de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del FIDEICOMISO; **ii)** la vigilancia de que los fines del FIDEICOMISO se cumplan; **iii)** el asesoramiento a la FIDUCIARIA en los temas que ésta ponga en su consideración; y, **iv)** el análisis, debate y decisión sobre las diferentes situaciones que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario. Como facultades específicas, además de las señaladas en otras cláusulas de este contrato, la JUNTA DE FIDEICOMISO deberá:

7.7.7.1) Tomar las decisiones técnicas, económicas, financieras y fijar las políticas generales, necesarias para el desarrollo y la culminación del PROYECTO;

7.7.7.2) Aprobar incrementos en los costos del PRESUPUESTO GENERAL y ajustar el CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS del PROYECTO INMOBILIARIO, que deberán ser coherentes con los ESTUDIOS entregados por el ORIGINADOR.

7.7.7.3) Aprobar los textos de los contratos de promesa de compraventa y otros actos o contratos que el FIDEICOMISO vaya a celebrar con el CONSTRUCTOR, FISCALIZADOR y demás profesionales o personas naturales o jurídicas técnicas especializadas que se vaya a contratar mediante contratos de servicios profesionales, para el desarrollo del PROYECTO;

7.7.7.4) Tomar las decisiones necesarias encaminadas a que el PROYECTO obtenga todas las autorizaciones municipales y declaratorias que sean necesarias para su desarrollo y conclusión;

7.7.7.5) Solicitar al FIDEICOMISO la contratación de servicios profesionales para que cumpla actividades específicas dentro del PROYECTO;

7.7.7.6) Aprobar las políticas de venta y fijar el precio de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS derivadas del PROYECTO;

7.7.7.7) Designar al AUDITOR EXTERNO, así como autorizar el texto para su contratación, de conformidad con la Ley.

7.7.7.8) Resolver sobre los productos de inversión e instituciones en los que se invertirán los recursos del FIDEICOMISO en sujeción de la normativa legal aplicable;

7.7.7.9) En la primera sesión se determinará la periodicidad con la que se reunirá la JUNTA DE FIDEICOMISO ordinariamente para conocer los avances del PROYECTO u otros puntos que se incluyan previamente en el orden del día.-

7.7.7.10) Conocer y resolver respecto del reemplazo del CONSTRUCTOR en los casos de incumplimiento o en su defecto según lo determinado en el contrato de FIDEICOMISO y la normativa vigente.

7.7.7.11) Conocer y resolver respecto del reemplazo del AUDITOR EXTERNO en los casos de incumplimiento o en su defecto según lo determinado en el contrato de FIDEICOMISO y la normativa vigente, incluyendo los casos por alternabilidad. La FIDUCIARIA podrá requerir a sola discreción respecto de la terminación del contrato con el AUDITOR EXTERNO de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, debiendo en este caso la JUNTA DEL FIDEICOMISO designar su reemplazo.

7.7.7.12) Designar al FISCALIZADOR, así como conocer y resolver respecto de su reemplazo en los casos de incumplimiento o en su defecto según lo determinado en el contrato de FIDEICOMISO y la normativa vigente, incluyendo los casos por alternabilidad. La FIDUCIARIA podrá requerir a sola discreción respecto de la terminación del contrato con el FISCALIZADOR de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, debiendo en este caso la JUNTA DEL FIDEICOMISO designar su reemplazo.

7.7.8) ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS:

La ASAMBLEA consiste en la reunión de los INVERSIONISTAS, aun cuando sólo se tratase de un INVERSIONISTA.

7.7.8.1) La primera ASAMBLEA, con el carácter de ordinaria, se convocará dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha de la primera colocación de VALORES a través del mercado bursátil. Al efecto, la FIDUCIARIA realizará una convocatoria para conocer y resolver sobre (i) la designación de tres miembros para que integren el COMITÉ DE VIGILANCIA, en representación de los INVERSIONISTAS en VALORES; (ii) la designación de dos miembros para que integren la JUNTA DE FIDEICOMISO, en representación de los INVERSIONISTAS en VALORES; y, (iii) la asignación de funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del COMITÉ DE VIGILANCIA a los miembros integrantes de dicho COMITÉ DE VIGILANCIA.

7.7.8.2) LINEAMIENTOS PARA POSTULACIÓN Y ELECCIÓN DE DIGNATARIOS: Los integrantes y partícipes de la ASAMBLEA deberán considerar los siguientes lineamientos para efectos de postulación y elegibilidad de los miembros que conformarán el comité de vigilancia, así como los dos miembros que integrarán la JUNTA DEL FIDEICOMISO en representación de los INVERSIONISTAS a partir de la FASE II:

Requisitos de elegibilidad: Los candidatos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser titular directo de VTPs o representante legal del titular debidamente facultado;
- No tener vínculos laborales, patrimoniales o contractuales con la Fiduciaria, el Originador ni sus partes relacionadas;
- Suscribir una declaración de compromiso con los deberes de lealtad, diligencia, confidencialidad y actuación sin conflicto de interés;
- Acreditar al menos uno de los siguientes criterios de idoneidad:
    - Título de cuarto nivel o certificación profesional relevante en finanzas, derecho, inversiones, economía o áreas afines;
    - Experiencia comprobada mínima de cinco (5) años en actividades relacionadas con gobierno corporativo, gestión fiduciaria, mercados financieros, proyectos hoteleros o proyectos inmobiliarios;
    - Participación previa como miembro de directorios, comités fiduciarios o juntas en fideicomisos inmobiliarios y/o titularización, fondos u organismos similares.

Precalificación de candidaturas: La Fiduciaria verificará el cumplimiento de los requisitos. Solo los candidatos precalificados pasarán a la fase de votación.

Sistema de votación: Cada Inversionista podrá ejercer su derecho al voto en proporción a los valores que posea. Resultarán electos como representantes de los Inversionistas en el Comité de Vigilancia y ante la Junta del

Fideicomiso aquellos candidatos que obtengan la mayor cantidad de votos válidamente emitidos.

Duración y remoción: Los representantes electos ejercerán sus funciones por un período de cinco (5) años. Podrán ser removidos por la Asamblea de Inversionistas mediante mayoría absoluta del capital presente.

En caso de vacancia, la Fiduciaria convocará a nueva Asamblea dentro de un plazo de treinta (30) días calendario para designar al reemplazo.

Con posterioridad a esta primera convocatoria, la ASAMBLEA podrá reunirse extraordinariamente por decisión de la FIDUCIARIA, del COMITÉ DE VIGILANCIA, de INVERSIONISTAS que representen el 50% + 1 de la totalidad de VALORES en circulación, o de la Superintendencia de Compañías. En estos tres últimos casos, la decisión de convocatoria deberá canalizarse a través de la FIDUCIARIA.

Para efectos de las convocatorias, la FIDUCIARIA realizará una publicación a través de los medios establecidos en la normativa vigente y aplicable sobre la materia, con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando, además, la hora, el lugar y el orden del día a tratarse.

Para efectos del cómputo de los días transcurridos señalados en los párrafos que anteceden, no se tomará en cuenta el día de la publicación ni el día fijado para la reunión de la ASAMBLEA.

Para que la ASAMBLEA pueda reunirse y decidir válidamente en primera convocatoria, en el lugar y hora señalados en tal convocatoria, será necesaria la concurrencia de INVERSIONISTAS que representen el 50% + 1 de la totalidad de VALORES en circulación. En caso de que no se obtuviere tal quórum dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada en dicha convocatoria, la FIDUCIARIA declarará que no procede la ASAMBLEA por falta de quórum, de lo cual dejará constancia en un acta levantada para tal efecto.

La Asamblea de Inversionistas será convocada al menos una vez al año para conocer el informe de gestión y el estado del fideicomiso, sin perjuicio de las sesiones extraordinarias que puedan ser convocadas según lo previsto.

La FIDUCIARIA, dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha señalada para la primera convocatoria, efectuará una segunda convocatoria cumpliendo con las disposiciones de publicación antes establecidas, en lo que fuere aplicable. La ASAMBLEA correspondiente a esta segunda convocatoria podrá reunirse y decidir válidamente, en el lugar y hora señalados en la convocatoria correspondiente, con el número de INVERSIONISTAS concurrentes. Esta disposición deberá quedar expresamente advertida dentro del texto de la segunda convocatoria.

Para efectos de las convocatorias, la FIDUCIARIA realizará una publicación a través de la página web de la FIDUCIARIA, con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando, además, la hora, el lugar presencial o medio telemático y el orden del día a tratarse. Para efectos del cómputo de los días transcurridos señalados en los párrafos que anteceden, no se tomará en cuenta el día de la publicación ni el día fijado para la reunión de la ASAMBLEA. Para que la ASAMBLEA pueda reunirse válidamente en primera convocatoria, en el lugar presencial o medio telemático y hora señalados en tal

convocatoria, será necesaria la concurrencia de INVERSIONISTAS que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad del monto de VALORES en circulación. En caso de que no se obtuviere tal quórum dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada en dicha convocatoria, la ASAMBLEA podrá reunirse a continuación y de manera inmediata, en forma válida, con el número de INVERSIONISTAS que estuvieren presentes, debiéndose advertir de esta posibilidad de manera expresa dentro del texto de la convocatoria. En caso de que ningún INVERSIONISTA se hubiere presentado (en forma presencial o telemática, según corresponda) para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la FIDUCIARIA podrá realizar hasta una siguiente convocatoria dentro de los treinta días posteriores a la fecha que fue señalada inicialmente. Si no existiere quorum para que se instale la ASAMBLEA en dicha convocatoria, ni a la hora fijada, ni dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada, la FIDUCIARIA quedará liberada de realizar más convocatorias a ASAMBLEA. La FIDUCIARIA dejará constancia de lo actuado en Actas suscritas por la FIDUCIARIA. Las decisiones de la ASAMBLEA se adoptarán con el voto conforme y favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) del monto de los VALORES correspondientes a los INVERSIONISTAS concurrentes a tal ASAMBLEA. Dichas decisiones, válidamente adoptadas, obligan a todos los INVERSIONISTAS, hayan o no concurrido a la ASAMBLEA, así como también obliga a los INVERSIONISTAS que hayan votado de manera distinta. No obstante lo anterior, si las decisiones adoptadas por la ASAMBLEA, a solo criterio de la FIDUCIARIA, afectaren y/o atentaren contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, la FIDUCIARIA tendrá derecho de veto y se abstendrá de ejecutar tales decisiones. Los INVERSIONISTAS podrán concurrir a las ASAMBLEAS, personalmente o representados mediante poder. Cada US$ 1.00 (Un dólar de los Estados Unidos de América) contenido dentro de un VALOR, dará derecho a voz y a un (1) voto dentro de la ASAMBLEA. El Presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA actuará como Presidente de la ASAMBLEA. La FIDUCIARIA siempre actuará como Secretario de la ASAMBLEA. Todas las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA quedarán recogidas por escrito en actas suscritas por Presidente y Secretario. En aquellas ASAMBLEAS en las que se vaya a conocer y/o discutir información contenida en documentos, el solicitante de la ASAMBLEA deberá proveer a la FIDUCIARIA, al tiempo de la solicitud, de la documentación a ser conocida en la ASAMBLEA, de tal manera que dicha documentación pueda encontrarse a disposición de los INVERSIONISTAS, en las oficinas de la FIDUCIARIA, desde la fecha misma de la convocatoria.

7.7.9) OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA:

Constituyen obligaciones del COMITÉ DE VIGILANCIA:

7.7.9.1) 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/o a la TITULARIZACIÓN. Los casos de incumplimiento deberán ser informados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como hechos relevantes, dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que el COMITÉ DE VIGILANCIA los haya detectado.

7.7.9.2) Informar a la ASAMBLEA, al vencimiento del PLAZO, sobre su labor y las conclusiones obtenidas.

7.7.10) ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA:

7.7.10.1) Comprobar que la FIDUCIARIA cumpla en la administración del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, con lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias.

7.7.10.2) Solicitar a la FIDUCIARIA que efectúe convocatorias a ASAMBLEAS extraordinarias, cuando existieren asuntos, debidamente fundamentados, que ameriten dichas convocatorias.

7.7.10.3) Conocer y resolver en primera instancia sobre cualquier propuesta de reforma al FIDEICOMISO.

7.7.9.4) Conocer anualmente la siguiente información, respecto del ejercicio económico inmediato anterior: (a) Estados Financieros del FIDEICOMISO; (b) Informe de la AUDITORA EXTERNA; (c) Informe de Actualización de la CALIFICADORA DE RIESGO; y, (d) Informe de la FIDUCIARIA.

7.7.10.5) Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la FIDUCIARIA.

7.7.10.6) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGO o por razones de alternabilidad o por disposiciones normativas aplicables, resolver sobre: (i) la terminación del Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos con la CALIFICADORA DE RIESGO, y (ii) escoger el reemplazo correspondiente, para que asuma la función de CALIFICADORA DE RIESGO. La FIDUCIARIA podrá requerir a sola discreción respecto de la terminación del contrato con la CALIFICADORA DE RIESGOS de conformidad con los términos y condiciones del FIDEICOMISO, debiendo en este caso el Comité de Vigilancia designar su reemplazo .

7.7.10.7) Conocer y resolver sobre la sustitución de la FIDUCIARIA. Se aclara expresamente que esta facultad también podrá ser ejercida por la ASAMBLEA, quien por jerarquía tendrá prevalencia para resolver respecto de la Sustitución de la Fiduciaria, siendo necesario que el Comité de Vigilancia ponga a consideración de la Asamblea dicha situación.

7.7.10.8) Adoptar todas las decisiones que sean necesarias a efectos de facilitar el cumplimiento del objeto y de la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, siempre que tales decisiones no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN.

7.7.10.9) Velar por la ejecución de las decisiones adoptadas e instrucciones impartidas por la ASAMBLEA.

7.7.10.10) Ejercer todas las funciones y derechos establecidos para el COMITÉ DE VIGILANCIA en el FIDEICOMISO.

7.7.10.11) Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA no percibirán remuneración alguna por su gestión.

7.8) SISTEMA DE COLOCACIÓN DE LOS VALORES, CON INDICACIÓN DE LA (S) BOLSA (S) EN QUE SE HALLAN INSCRITOS.

Los VALORES serán colocados a través de las Bolsas de Valores del Ecuador por parte de la o las casas de valores que el ORIGINADOR instruya a la FIDUCIARIA. Para efectos de la colocación, no necesariamente se deberá suscribir un contrato de underwriting.

Los VALORES se inscribirán en las Bolsas de Valores del Ecuador.

7.9) CALIFICACIÓN DE RIESGOS:

La CALIFICADORA DE RIESGOS de la presente TITULARIZACION es Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.
En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS o por principios de alternabilidad o por disposiciones normativas que sean aplicables, el COMITÉ DE VIGILANCIA podrá resolver sobre la terminación del contrato con la CALIFICADORA DE RIESGOS y proceder con la designación del reemplazo correspondiente, conforme lo señalado en el numeral 22.2.6. de la Cláusula Vigésima Segunda del FIDEICOMISO, respectivamente.

La CALIFICADORA DE RIESGOS emitirá una calificación de riesgo inicial de los VALORES, en forma previa a su oferta pública, la misma que constará en el PROSPECTO.

Adicionalmente la CALIFICADORA DE RIESGOS, emitirá una actualización semestral a dicha calificación durante el PLAZO de los VALORES. Dicha actualización deberá presentarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la terminación de cada semestre. El resultado de la actualización deberá ser informado a los INVERSIONISTAS a través de la página web de la FIDUCIARIA.

7.10) PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO QUE LOS INVERSIONISTAS NO RECLAMEN OPORTUNAMENTE SUS DERECHOS:

La FIDUCIARIA podrá consignar ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se podrá hacer luego de transcurridos seis (6) meses calendario contados a partir de la fecha en que haya nacido para el FIDEICOMISO la última obligación de reconocer derechos a favor de los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR .

CLAUSULA OCTAVA.- MECANISMOS DE GARANTIA :

En cuanto corresponde al proceso de titularización, la GARANTÍA ESPECÍFICA consiste en una Fianza Solidaria descrita en el apartado 3.22 del contrato de FIDEICOMISO; En cuanto al proyecto inmobiliario son las descritas en el numeral 9.27 del contrato de Fideicomiso y todas las descritas en la normativa vigente, que se adjuntan en el Anexo 9 que consta en el contrato de constitución del Fideicomiso.

Dada la naturaleza de esta TITULARIZACION de un PROYECTO INMOBILIARIO, los MECANISMOS DE GARANTÍA son: (i) La FIANZA; (ii) La COMPENSACION; los cuales se

describen en detalle en los siguientes numerales al igual que en la cláusula tercera del contrato de FIDEICOMISO.

8.1) FIANZA :

La Fianza Solidaria consiste en una cobertura de hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un PROYECTO INMOBILIARIO, este mecanismo de garantía se describe a continuación. Si durante la construcción del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del PROYECTO o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para la terminación de la construcción del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción del HOTEL o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción del HOTEL, por tales conceptos exclusivamente, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN. En tal virtud, se aclara de manera expresa que el presente MECANISMO DE GARANTÍA ofrecido por el ORIGINADOR para cubrir hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN respecto del PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de construcción del HOTEL o aparezcan de rubros no presupuestados originalmente, pero indispensables para la terminación de la construcción del HOTEL. Si durante el equipamiento del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para el equipamiento total del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de equipamiento del HOTEL o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del HOTEL, por tales conceptos exclusivamente, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO. En tal virtud, se aclara de manera expresa que el presente MECANISMO DE GARANTÍA ofrecido por el ORIGINIADOR para cubrir hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN respecto del PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de equipamiento del HOTEL o aparezcan de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del HOTEL, más no podrá ser aplicado para incrementos en los costos de construcción del HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción del HOTEL. La obligación del ORIGINADOR de proveer de recursos al FIDEICOMISO en virtud del presente MECANISMO DE GARANTÍA deberá cumplirse dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado al ORIGINADOR, mediante simple carta a la que adjunte los informes del perito y del FISCALIZADOR dirigida al ORIGINADOR, deberá estar acompañada de un informe pericial, así como de un informe del FISCALIZADOR que sustente la petición. Expresamente se destaca que la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO se limita única y exclusivamente a la provisión de los

recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o equipamiento del HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción o para el equipamiento total del HOTEL, según corresponda, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. Al efecto el ORIGINADOR se constituye, a través del presente instrumento, en fiador y garante solidario del FIDEICOMISO, con el fin de garantizar el pago de cualquier obligación, sea cual fuere su naturaleza, de plazo pendiente o plazo vencido, directa o indirecta, pasada, presente o futura, que el FIDEICOMISO individual o conjuntamente haya contraído o contraiga en el futuro a favor de cualquier tercero para el desarrollo de la construcción y equipamiento del HOTEL durante la FASE II del FIDEICOMISO, hasta por una suma equivalente a 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN y hasta por una suma equivalente a 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. En tal sentido, el ORIGINADOR renuncia a los beneficios de domicilio, orden o excusión. Se deja constancia de que esta fianza y garantía solidaria se declarará automáticamente y de pleno derecho extinguida, en el evento de que la FIDUCIARIA llegue a certificar que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO o en el evento de que se inicie la FASE III de este FIDEICOMISO. Por lo tanto, se aclara que queda excluido de la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO, cualquier necesidad de recursos durante la FASE III de esta TITULARIZACIÓN. En caso de que el FIDEICOMISO requiera de recursos adicionales debido a: (i) el incremento en los costos de construcción del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (ii) el incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (iii) al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción o equipamiento del HOTEL por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (iv) cualquier necesidad durante la FASE III de esta TITULARIZACIÓN; la FIDUCIARIA deberá convocar a una ASAMBLEA de INVERSIONISTAS, que conozca y resuelva lo que considere más oportuno.

CLAUSULA NOVENA.- CARACTERISTICAS FLUJOS, DETERMINACION Y GENERACIÓN DE FLUJOS FUTUROS :

Las características de los flujos esperados del PROYECTO INMOBILIARIO, su forma de determinación y generación, las premisas de proyección, la metodología y el análisis de sensibilidad efectuado, constan en el INFORME DEL ESTRUCTURADOR FINANCIERO que se adjunta como Anexo A del presente Reglamento.

CLAUSULA DECIMA .- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA EL CÁLCULO DEL INDICE DE DESVIACIÓN:

En el INFORME DEL ESTRUCTURADOR FINANCIERO consta la metodología utilizada y los cálculos matemáticos realizados para obtener el INDICE DE DESVIACION.

El resultado de dicho cálculo señala que el ÍNDICE DE DESVIACIÓN general para la presente TITULARIZACIÓN es de 5%.

El INFORME DEL ESTRUCTURADOR FINANCIERO se adjunta al FIDEICOMISO como Anexo A.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- BASE DE INFORMACIÓN :

Las partes comparecientes declaran de manera expresa que el presente REGLAMENTO DE GESTION ha sido preparado en base a la información contenida en el FIDEICOMISO, así como en base a la información presentada y proporcionada por el ORIGINADOR.

En tal sentido, se recuerda que el ORIGINADOR, conforme lo dispuesto en el FIDEICOMISO, ha declarado que la información y documentación legal, financiera y de cualquier otra naturaleza presentada previo a la constitución del FIDEICOMISO, y la que a futuro se presente a la FIDUCIARIA, a los asesores y consultores contratados para el desarrollo de esta TITULARIZACION, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores, a las Casas de Valores , a los INVERSIONISTAS, a terceros y al público en general; así como la que sirvió o servirá de base para preparar la DOCUMENTACIÓN DE LA TITULARIZACION, es fidedigna, veraz, real y completa. En tal sentido, los representantes del ORIGINADOR que suscriben el presente documento, así como el ORIGINADOR como tal, según sea aplicable, serán civil y penalmente responsables, de conformidad con la Ley, por cualquier falsedad u omisión contenida en tal información o en esta declaración.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- ACEPTACIÓN :

Las partes comparecientes suscriben el presente instrumento en aceptación expresa de la información aquí consignada.

Firmado electrónicamente por:
GIOVANNI ERNESTO CAPELO GARCIA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Giovanni Ernesto Capelo García
Gerente General
URBANPROMO S.A.S.

Ing. Galo Teodoro García
Gerente General
Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

FIDEICOMISO DE TITULARIZACION URBANPROMO BARANDUA

ESTADO DE SITUACION

Al 04 de Julio de 2025

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES

ACTIVO

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	10,000.00
1.01	ACTIVO CORRIENTE	10,000.00
1.01.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	10,000.00
1.01.01.01	CAJA	10,000.00
1.01.01.01.01	CAJA	10,000.00
1.01.01.01.01.01	CAJA	10,000.00
1.01.01.01.01.01.01	CAJA DOLARES	10,000.00
1.01.01.01.01.01.01.001	Caja Dólares	10,000.00
TOTAL DE ACTIVO		**10,000.00**
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		**10,000.00**

PATRIMONIO

Cuenta Contable		Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	10,000.00
3.01	CAPITAL	10,000.00
3.01.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	10,000.00
3.01.04.01	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	10,000.00
3.01.04.01.01	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	10,000.00
3.01.04.01.01.01	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS	10,000.00
3.01.04.01.01.01.03	FONDO ROTATIVO	10,000.00
3.01.04.01.01.01.03.001	Fondo Rotativo	10,000.00
TOTAL DE PATRIMONIO		**10,000.00**
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		**10,000.00**

MARIA CECILIA VIEJO PARRENO
Firmado digitalmente por MARIA CECILIA VIEJO PARRENO
Fecha: 2025.07.10 10:31:26 -05'00'

MARILU NARCISA GARCIA GUERRERO
Firmado digitalmente por MARILU NARCISA GARCIA GUERRERO
Fecha: 2025.07.10 16:19:29 -05'00'

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA - VALORES DE PARTICIPACIÓN

Comité No. 203-2025	
Informe con EEFF al 31 de mayo de 2025	**Fecha de comité: 14 de julio de 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral	Mercado de Valores/Ecuador

Equipo de Análisis		
Ing. Alan Aguirre	aaguirre@ratingspcr.com	(593) 2 3230541

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
VTP – "BARANDÚA"	AAA	Nueva	N/A

Significado de la Calificación

Categoría AAA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo de menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR acordó asignar la calificación de **"AAA"** al "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA"** con corte de información al **31 de mayo de 2025**. La calificación asignada considera las alianzas estratégicas de URBANPROMO S.A.S en su calidad de Originador en la fase I del Fideicomiso de Titularización, además de la importante trayectoria del Grupo Empresarial SEMAICA en la construcción del proyecto. Cabe precisar que la participación del Grupo Empresarial Semaica en la construcción del proyecto se inicia a partir de la Fase II del Fideicomiso de Titularización. También se contempla la experiencia del Grupo SIX STAR HOTEL SSH S.A., que se encargará de la administración hotelera bajo la franquicia Esplendor by Wyndham, formalizado en el Contrato de Administración, cabe precisar que la participación del operador hotelero inicia a partir de la fase III del Fideicomiso de Titularización. Asimismo, se destaca la robustez estructural reflejada en las proyecciones que presentan los rendimientos crecientes por valores de participación emitidos, en conjunto con los mecanismos de garantías adicionales que respaldan los posibles riesgos inherentes durante el proceso de construcción del proyecto. Adicionalmente, URBANPROMO S.A.S en su calidad de Originador ha constituido una Fianza Solidaria para mayor soporte al instrumento; también, realizó la contratación de una póliza de seguro orientada al Buen Uso de Anticipo. En complemento, se incorpora un análisis técnico del potencial inmobiliario y comercial del proyecto, elaborado por una firma especializada como MARKET WATCH, el cual refuerza la viabilidad del proyecto y los fundamentos del desarrollo integral propuesto.

Resumen Ejecutivo

- ***Constitución de URBANPROMO S.A.S.:*** Fue registrado en el registro mercantil el 10 de mayo de 2023 Es una sociedad ecuatoriana especializada en la estructuración, desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios con una visión integral y estratégica. Fundada con el propósito de generar valor sostenible a través del diseño y ejecución de iniciativas de alto impacto, URBANPROMO S.A.S se posiciona como una empresa articuladora de soluciones urbanas que combinan calidad arquitectónica, viabilidad financiera y solidez técnica. Desde sus inicios, la empresa ha enfocado su accionar en proyectos que buscan trascender los modelos tradicionales del desarrollo inmobiliario, apostando por propuestas que integran componentes de innovación, responsabilidad estructural y alineación con estándares internacionales de diseño y operación. Su enfoque está centrado en la creación de productos inmobiliarios con identidad, rentabilidad y vocación de largo plazo, orientados tanto al uso turístico como residencial.

- ***Trayectoria y experiencia del Grupo Empresarial SEMAICA:*** Grupo Empresarial dedicado principalmente a la actividad de construcción en sus diferentes dimensiones. SEMAICA cuenta con avales de cumplimiento de estándares internacionales que la convierten en unos de los principales grupos en la industria en el país. Tiene experiencia en varios ámbitos en el área, desde entidades financieras (Edificio Produbanco), edificios (Edificio de las Cámaras), espacios públicos (Casa de la Cultura Ecuatoriana), hospitales (Hospital Quito Sur), hoteles (Hilton Colón GYE), obras civiles (Estación Eléctrica El Inga), proyectos residenciales (Bluebay II), plantas industriales (Plásticos Rival) y centros comerciales (Plaza de las Américas).

- ***Contrato de Administración Hotelera:*** La operación del hotel será gestionada por la operadora SIX STAR HOTEL SSH S.A., una empresa ecuatoriana con amplia experiencia en la gestión de hoteles, asegurando que los altos estándares de servicio y hospitalidad de la marca Wyndham sean mantenidos en todo momento. Encargada de

administrar, de la manera más eficiente, buscando maximizar no solo la rentabilidad de los inversionistas y propietarios, sino también la satisfacción de nuestros empleados y la calidad de servicio para nuestros huéspedes

- ***Estudios de Factibilidad Técnica y Legal:*** Con base en los estudios técnicos preliminares realizados, se ha verificado la viabilidad física y operativa del Proyecto Inmobiliario propuesto para su desarrollo en el Solar UNO, ubicado en el sector de Punta Barandúa. No se identifican restricciones que puedan comprometer el proceso constructivo, lo que permite confirmar la factibilidad técnica para su ejecución conforme a los parámetros establecidos. A partir del análisis jurídico efectuado sobre la documentación proporcionada por el Emisor y complementado con la información levantada por la Fiduciaria y la Casa de Valores, se determina que el proyecto cumple con los requisitos legales vigentes lo que respalda su factibilidad legal para ser implementado conforme al marco jurídico aplicable.

- ***Mecanismos de Garantía*:** La Fianza Solidaria consiste en una cobertura de hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:
- No aplica, la institución cuenta con la calificación más alta.

Factores que podrían desmejorar la calificación:
- Incumplimiento de proyecciones (Estado de Resultados, Flujo de Efectivo, Financiamiento)
- Incumplimiento de Contrato de Administración Hotelera.
- Incumplimiento en el pago de los valores de participación desde el período que empiece la generación de flujos.

Riesgos Previsibles

Riesgos del sistema:
Sector Turismo
- **Tasa de ocupación y Tarifa hotelera, variabilidad en el Rev/PAR:** Para finales del año 2024, la ocupación promedio en Guayaquil estuvo entre 30 % y 40 %, significativamente menor que en años anteriores. Además, la alta competitividad y presencia de actores ya posicionados en la zona representan una barrera de entrada media-alta para nuevos actores del mercado.

- **Percepción de inseguridad y cancelaciones de reservas:** El aumento de los índices de inseguridad es una de las principales causas de cancelaciones y reducción de estancia a nivel nacional, generando un impacto negativo en la demanda turística.

Sector Inmobiliario
- **Fuentes de financiamiento para posibles compradores:** La restricción en el otorgamiento de financiamiento para viviendas vacacionales y fuentes de financiamiento adicionales a la Banca, reducen el segmento de compradores potenciales y el devalúo de bienes inmuebles a nivel nacional relacionados a la inseguridad.

Es importante señalar que, considerando todos estos factores el Emisor con el objetivo de precautelar los intereses de sus stakeholders, formalizó el contrato de administración hotelero con el Grupo SIX STAR HOTEL SSH S.A. Además, cuenta con un estudio de mercado correspondiente al Análisis Inmobiliario Y Potencial Desarrollo Comercial Emplazamiento Residencial Esplendor validando la factibilidad del proyecto efectuado por MARKET WATCH Inteligencia de mercado.

Riesgos asociados al proyecto inmobiliario:
- **Proyección de ingresos por preventas:** El originador ha respaldado el proyecto con un análisis detallado del mercado inmobiliario, elaborado por una firma especializada, el cual proporciona criterios sólidos sobre niveles de precios y tasas de absorción. Para fortalecer la estrategia de ventas, se contempla la contratación de una empresa con experiencia regional en comercialización de bienes raíces, lo que reduce el riesgo asociado a los ingresos por preventas.

- **Riesgo de incumplimiento en obligaciones contractuales:** Se ha previsto la contratación de coberturas aseguradoras específicas para mitigar los riesgos de ejecución, entre ellas: póliza todo riesgo, póliza de fiel cumplimiento del contrato y seguro de buen uso de anticipos y fondos transferidos.

- **Contingencias en el presupuesto de obra:** El proceso de elaboración del presupuesto de construcción incluye coeficientes de seguridad que permiten estimar valores necesarios, a fin de contener eventuales desviaciones financieras durante la ejecución.

- **Fluctuación de costos directos:** El presupuesto de construcción contempla un margen de seguridad que absorbe posibles variaciones en los precios de insumos clave como materia prima y mano de obra, con el objetivo de mitigar el impacto de cambios en los costos directos del proyecto.

- **Riesgo técnico:** La coordinación de los estudios y diseños ha estado a cargo del Gerente de Proyectos, quien cuenta con amplia experiencia en desarrollos de características similares, lo que permite reducir de forma significativa la exposición a riesgos técnicos en la ejecución.

Aspectos de la Calificación

La calificación de riesgo otorgada al instrumento se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Metodología utilizada

Manual de Procedimientos de Calificación de Riesgo – Ecuador

Información utilizada para la Calificación

- Información financiera: Estados Financiero de los cortes diciembre 2024 y mayo del 2025. Debido a su constitución URBANPROMO S.A.S. Es un tipo de compañía regulada por la Ley de Emprendimiento e Innovación (vigente desde febrero de 2020), diseñada para ser más flexible y fácil de constituir que otras formas societarias tradicionales, como la compañía limitada o la anónima.
- Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
- Carta de Gerencia General URBANPROMO S.A.S. con respaldo patrimonial de los accionistas a la fecha de corte.
- Acta de la Asamblea Extraordinaria Universal de Accionistas de la Sociedad URBANPROMO S.A.S.
- Informe de Estructuración a mayo 2025.
- Informe de Avalúo de la empresa por el Perito Evaluador.
- Contrato de Administración Hotelera ESPLENDOR BY WYNDHAM.
- Proyecciones financieras del proyecto.
- Otros papeles de trabajo.

Informe sectorial de la economía ecuatoriana[1]

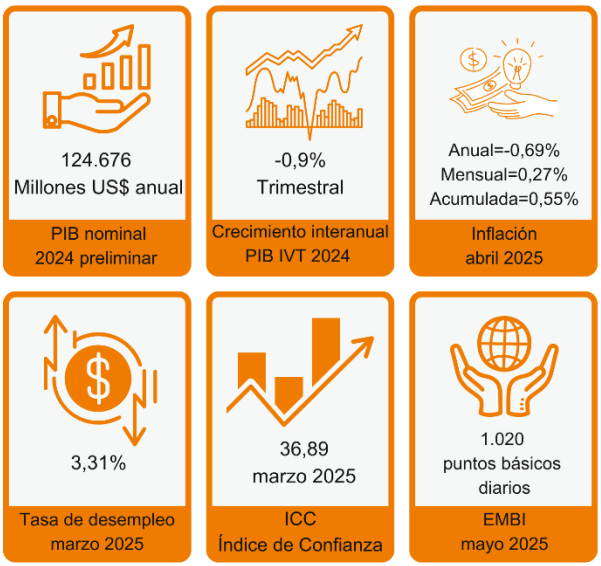
Entre 2020 y 2024, la economía ecuatoriana atravesó un ciclo marcado por una sucesión de eventos que alteraron el ritmo de crecimiento. El impacto inicial de la pandemia, que generó una caída del PIB del -9,2% en 2020, fue seguido por un repunte en 2021 (9,4%) y una desaceleración progresiva hacia 2023. En 2024, la economía enfrentó una nueva etapa de estancamiento, cerrando el año con una contracción de -2,0% anual en 2024. Esta evolución fue condicionada por el debilitamiento del consumo interno, la reducción de la inversión privada, la inestabilidad política y una crisis energética provocada por la peor sequía en seis décadas.

A nivel sectorial, el comercio, la manufactura no alimenticia y la construcción mostraron signos de debilidad persistente, mientras que la minería y algunas exportaciones no petroleras se consolidaron como pilares de estabilidad. El empleo pleno disminuyó, y el subempleo creció, especialmente en zonas urbanas y periurbanas. La inflación se mantuvo relativamente contenida al cierre del año, pero el poder adquisitivo de los hogares sufrió un deterioro vinculado al alza del IVA y a la baja en los ingresos reales.

Para 2025, las proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) y del Banco Mundial estiman un crecimiento entre el 1,7% y 1,9%. Estas expectativas se sustentan en la normalización del suministro eléctrico, una menor incertidumbre política tras la reelección presidencial, y una reactivación parcial de la inversión. Sin embargo, el consumo privado seguirá condicionado por el entorno laboral frágil y la necesidad de fortalecer el ingreso disponible.

Las condiciones externas serán igualmente determinantes: los precios del petróleo, las restricciones al comercio internacional y el acceso a financiamiento seguirán definiendo los límites de maniobra fiscal. Se espera que la consolidación de proyectos mineros y la expansión de exportaciones no tradicionales aporten a una recuperación paulatina en los próximos trimestres.

[1] Las cifras utilizadas para este análisis son las últimas publicadas por el Banco Central del Ecuador.



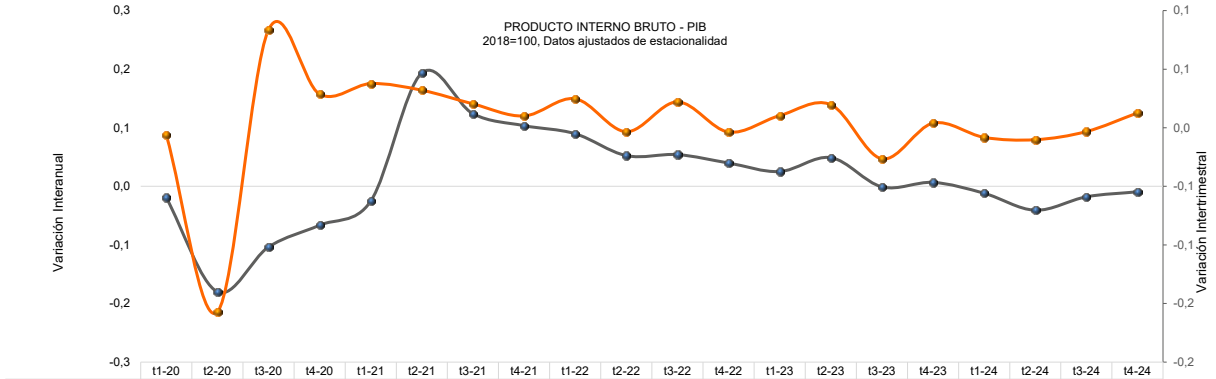
Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Panorama macroeconómico general

La economía ecuatoriana atravesó un ciclo complejo entre 2020 y 2024, marcado por profundos altibajos. El golpe inicial de la pandemia en 2020 derivó en una contracción histórica del PIB del -9,2%, principalmente por la caída del consumo interno, la paralización de actividades productivas y el colapso parcial del comercio exterior. Sin embargo, en 2021 y 2022 el país experimentó un proceso de recuperación impulsado por la reapertura económica, el aumento de exportaciones y una mejora en la confianza de los agentes económicos. Este rebote llevó a tasas de crecimiento de 9,4% en 2021 y 5,9% en 2022, con una expansión más sostenida del consumo y la inversión.

El año 2023 representó un punto de inflexión. Aunque el crecimiento se mantuvo positivo, alcanzando un 2%, ya comenzaban a notarse señales de enfriamiento económico. En 2024, estas señales se confirmaron: el PIB se contrajo un -2%, con una caída interanual del -0,9% en el cuarto trimestre, según datos del Banco Central del Ecuador. El debilitamiento de la actividad fue generalizado, afectando a sectores estratégicos como la construcción, la manufactura no alimenticia y el comercio.

Entre los principales factores que incidieron en esta contracción destacan la crisis energética, aspecto provocado por una de las sequías más severas en 60 años, que derivó en cortes de electricidad con impacto directo sobre la producción industrial y la inversión. Además, la persistente inseguridad, el deterioro de la confianza empresarial y los efectos del ajuste fiscal incidieron negativamente sobre el consumo privado, que es el principal componente del PIB.



	t1-20	t2-20	t3-20	t4-20	t1-21	t2-21	t3-21	t4-21	t1-22	t2-22	t3-22	t4-22	t1-23	t2-23	t3-23	t4-23	t1-24	t2-24	t3-24	t4-24
Var. Interanual	-1,9%	-18,0%	-10,4%	-6,6%	-2,5%	19,3%	12,4%	10,4%	9,0%	5,2%	5,4%	4,0%	2,5%	4,9%	-0,1%	0,7%	-1,2%	-4,1%	-1,8%	-0,9%
Var. Intertrimestral	-0,6%	-15,7%	8,3%	2,9%	3,8%	3,2%	2,0%	1,0%	2,5%	-0,3%	2,2%	-0,4%	1,0%	2,0%	-2,7%	0,4%	-0,8%	-1,0%	-0,3%	1,3%

Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Durante el cuarto trimestre de 2024, la economía ecuatoriana registró una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) del -0,9% en términos interanuales, reflejo de una desaceleración estructural que se venía gestando desde el segundo trimestre del año. Este retroceso no fue aislado, sino consecuencia de la caída simultánea de varios sectores estratégicos que arrastraron consigo a otros encadenamientos productivos.

El componente más afectado fue la formación bruta de capital fijo (FBKF), que disminuyó en -2,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Esta caída refleja la menor inversión pública en infraestructura, así como la postergación de proyectos privados en construcción y adquisición de maquinaria, resultado del entorno de incertidumbre política, la reducción del gasto público y los cortes eléctricos que afectaron la actividad productiva en general. La manufactura de productos no alimenticios también fue un sector clave en la contracción, con una caída interanual del -3,2%. Esta

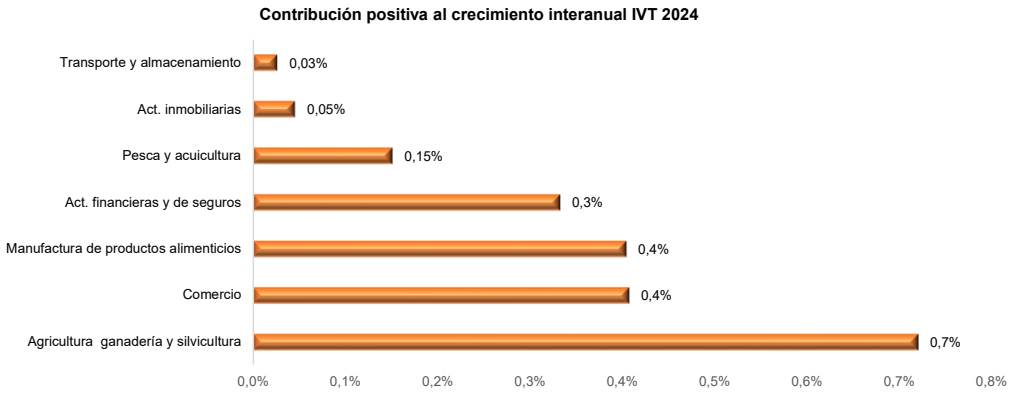
reducción se dio principalmente por el descenso en la producción de bienes intermedios vinculados a la construcción (como cemento, productos metálicos, plásticos y muebles), así como en la fabricación de textiles y vehículos. La baja demanda interna, combinada con cortes eléctricos y competencia de productos importados, presionó al sector y redujo su capacidad operativa.

Otro sector fuertemente impactado fue el de electricidad y agua, que experimentó una contracción del -10,8% en el cuarto trimestre, como consecuencia directa de la grave sequía que afectó al país durante gran parte de 2024. La disminución de la generación hidroeléctrica y los racionamientos de energía afectaron tanto a los hogares como a la actividad industrial, acentuando la desaceleración económica. Las actividades profesionales, técnicas y administrativas, generalmente ligadas a la ejecución de proyectos públicos, servicios empresariales y asesoría especializada, también registraron una contracción significativa del -11,7%. Esta caída se relaciona con la paralización de obras, la reducción de contratos y servicios especializados, y un entorno empresarial menos dinámico. El sector construcción, aunque mostró una recuperación moderada frente al trimestre anterior, presentó todavía una variación interanual negativa del -1,3%, resultado de la baja ejecución de obra pública, la disminución del crédito hipotecario y la parálisis de proyectos inmobiliarios.

Por su parte, el gasto de consumo del gobierno se redujo en -0,8% en términos interanuales, debido a una ejecución presupuestaria más restrictiva en áreas como salud, educación y servicios administrativos. Esta disminución afectó no solo al empleo en el sector público, sino también a los servicios privados que dependen de contratos con el Estado.

A pesar de este escenario, hubo componentes que amortiguaron parcialmente la contracción del PIB. Las exportaciones de bienes y servicios crecieron interanualmente un 3,5%, impulsadas por productos tradicionales como banano, camarón, cacao y derivados del petróleo. Asimismo, el consumo de los hogares mostró una leve expansión interanual del 0,2%, sostenido por el flujo constante de remesas y la demanda en sectores como alimentación, salud y comercio minorista.

En conjunto, los resultados del cuarto trimestre de 2024 evidencian que la contracción económica no fue el resultado de un solo sector, sino de una combinación de factores adversos que afectaron tanto la inversión como la producción y la gestión pública. Las señales de recuperación observadas en exportaciones y consumo privado resultaron insuficientes para revertir la tendencia general.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Finanzas Públicas y Riesgo Soberano

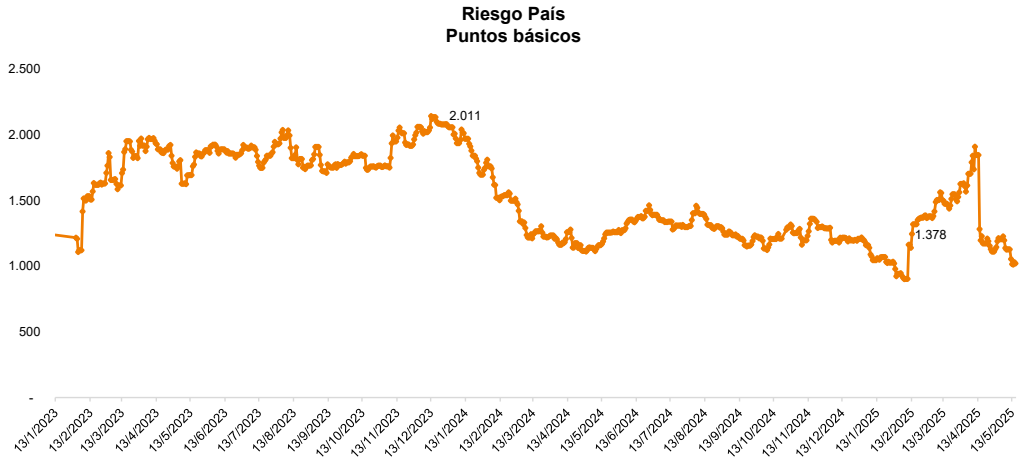
En 2024, el Gobierno General de Ecuador registró un déficit global de US$ 2.367 millones, equivalente a una reducción de US$ 2.268 millones respecto al año anterior (cuando el déficit fue de US$ 4.635 millones). Esta mejora respondió principalmente al crecimiento de los ingresos tributarios, impulsado por varias reformas fiscales aplicadas desde el primer semestre del año.

Entre estas medidas destacan la implementación de autorretenciones a grandes contribuyentes, la remisión de multas y recargos, así como el aumento del IVA al 15% y del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD). En conjunto, estas reformas elevaron los ingresos tributarios anuales a US$ 16.501 millones, un crecimiento del 15,0% respecto a 2023.

Pese al entorno económico adverso, los ingresos del Gobierno General totalizaron US$ 33.699 millones y los gastos alcanzaron US$ 36.066 millones, con un incremento del 1,9% respecto al año anterior. Las erogaciones permanentes (salarios, transferencias, pago de intereses) representaron más del 85% del gasto total, y crecieron un 3,5 % en comparación con 2023, reflejando presiones sobre el gasto corriente asociadas a seguridad, pensiones y salud.

A nivel trimestral, el déficit fiscal se amplió en el cuarto trimestre, alcanzando los US$ 3.014 millones, frente a US$ 1.017 millones en el trimestre anterior. Esta expansión se atribuye al pago del décimo tercer sueldo, mayor gasto en transferencias y un aumento del servicio de la deuda, particularmente en los intereses externos. El déficit primario trimestral fue de US$ 2.309 millones.

En el mismo periodo, los ingresos petroleros aumentaron un 54,5% interanual, gracias a mayores exportaciones de crudo por parte de EP Petroecuador. Sin embargo, los ingresos tributarios sufrieron una caída del 15,2% frente al tercer trimestre, afectada por factores estacionales y la concentración de pagos tributarios en meses previos.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

A pesar de las mejoras anuales en la posición fiscal, el gasto en intereses por deuda externa creció un 24,5%, y el nivel de deuda pública como porcentaje del PIB se mantuvo elevado. El riesgo país, aunque llegó a superar los 2.000 puntos básicos a mediados de año, se redujo hacia el cierre de 2024, ubicándose por debajo de los 1.000 puntos, en respuesta al nuevo acuerdo con el FMI y señales de compromiso fiscal. A mayo de 2025 el riesgo país se ubicó en 1.020 puntos básicos.

El Estado continúa dependiendo de financiamiento multilateral, destacando el desembolso de USD 1.500 millones por parte del FMI en el marco del acuerdo SAF. Estos recursos resultaron esenciales para enfrentar las obligaciones financieras del país sin recurrir a mercados de deuda más costosos.

Calificación de Riesgo Soberano

La calificación de riesgo soberano de Ecuador ha sido mantenida en **CCC+** por Fitch Ratings en su informe más reciente de agosto de 2024. Esta calificación refleja un riesgo elevado de impago de la deuda externa del país, debido a la inestabilidad económica y las limitaciones en el acceso al financiamiento internacional. Además, la perspectiva es preocupante, ya que factores como la incertidumbre política, el bajo crecimiento económico y un historial deficiente de cumplimiento de pagos siguen afectando la confianza de los inversionistas.

Por su parte, **S&P Global** ha mantenido la calificación de **B-** para la deuda soberana de Ecuador, con perspectiva “negativa" en diciembre de 2024. principalmente a las crecientes presiones de liquidez y a la dificultad que enfrenta el gobierno para implementar políticas correctivas en un contexto de alta inseguridad y falta de confianza en los mercados.

Ambas agencias han señalado que la estabilidad futura de la economía ecuatoriana dependerá en gran medida de la capacidad del gobierno para consolidar las finanzas públicas y recuperar la confianza de los acreedores internacionales.

Por su parte, Moody's ha mantenido la calificación de riesgo soberano de Ecuador en **Caa3** con una perspectiva estable desde diciembre 2024. Esta calificación indica un alto riesgo crediticio, reflejando la vulnerabilidad del país ante posibles incumplimientos de su deuda externa. A pesar de que Ecuador cuenta con ciertos factores positivos como acceso a financiamiento multilateral, los riesgos relacionados con la inestabilidad política y la falta de crecimiento económico siguen afectando su calificación

Calificaciones de Riesgo Soberano Ecuador 2024			
Calificadoras de Riesgo	**Calificación**	**Perspectiva**	**Actualización**
FITCH	CCC+	-	Agosto 2024
MOODY´S	Caa3	Estable	Diciembre 2024
S&P	B-	Negativa	Diciembre 2024

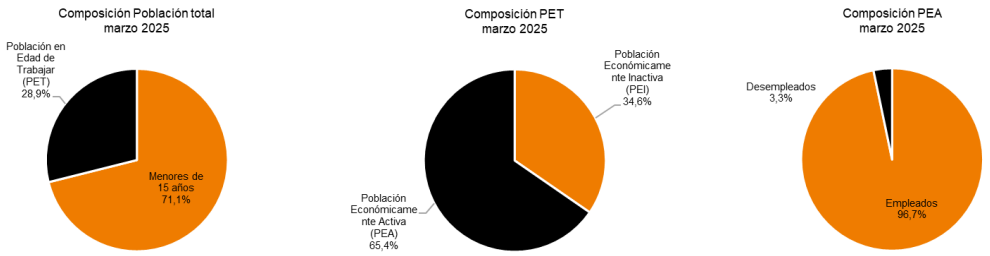
Fuente: Calificadoras de Riesgo Internacionales / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Mercado laboral y migración

En un contexto de bajo crecimiento económico y persistente informalidad, el mercado laboral ecuatoriano mostró en marzo de 2025 una combinación de estabilidad aparente y fragilidad estructural. La tasa de desempleo nacional fue de 3,3% de la PEA, una ligera disminución frente al 3,8% del mismo mes del año anterior. Sin embargo, esta baja no se traduce en mejoras significativas en las condiciones laborales, ya que el empleo adecuado se mantuvo en 34,2%, mientras que el subempleo alcanzó 20,9%, y 29,7% de los ocupados permanecen en otras formas de empleo no pleno, con ingresos bajos o sin contrato. La informalidad laboral alcanzó 55,5%, y la mayoría de estos empleos se concentran en actividades de comercio minorista, agricultura, servicios personales y transporte. Esta informalidad, además de limitar la recaudación fiscal, también precariza el acceso a seguridad social, pensiones y estabilidad laboral.

En marzo de 2025, la estructura demográfica y laboral de Ecuador revela una población predominantemente joven, donde el 71,1% son menores de 15 años y solo el 28,9% está en edad de trabajar. Dentro de esta población laboral potencial, el 65,4% forma parte de la población económicamente activa (PEA), mientras que el 34,6% permanece inactiva, ya sea por dedicarse a estudios, tareas del hogar o estar fuera del mercado por otras razones. Esta composición sugiere que, aunque existe una base importante de fuerza laboral, una parte significativa aún no se incorpora al mercado.

En cuanto a la PEA, el 96,7% se encuentra ocupada y solo el 3,3% está desempleada. No obstante, esta aparente solidez del empleo debe leerse con cautela, ya que gran parte de los trabajadores se encuentra en condiciones informales o de subempleo. Así, el mercado laboral ecuatoriano continúa enfrentando retos estructurales relacionados con la calidad del empleo, la baja productividad y las brechas de género, especialmente en los ingresos y el acceso a trabajos formales.



Fuente: INCEC / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En paralelo, el fenómeno migratorio se ha consolidado como una de las consecuencias directas de la falta de oportunidades laborales en el país. Según datos del Ministerio de Relaciones Exteriores, entre 2018 y febrero de 2025, Ecuador acumuló un saldo migratorio negativo de más de 681.000 personas, con 2023 como el año más crítico, al registrar la salida de 1.854.914 ecuatorianos frente a 1.760.227 ingresos. Durante 2024, más de 13.000 ecuatorianos fueron deportados desde Estados Unidos, México y Panamá, mientras que más de 80.000 personas intentaron ingresar a EE.UU. de forma irregular. Asimismo, 16.576 ecuatorianos cruzaron el Darién en su intento de llegar al norte, y cerca de 92.500 fueron detectados en situación irregular en México.

No obstante, este factor también ha generado un efecto económico positivo vía remesas. En 2024, Ecuador alcanzó un récord histórico en la recepción de remesas, con un total de US$ 6.539 millones, lo que representa un incremento del 20,1% respecto a 2023 (US$ 5.447,5 millones). Este crecimiento estuvo acompañado por un aumento del 19,7% en el número de giros recibidos, que sumaron 20,7 millones de operaciones, con un promedio por giro de US$ 315,60. Durante el año, la principal fuente de remesas provino de Estados Unidos, con US$ 1.302,2 millones en el tercer trimestre, seguido por España con US$ 266,2 millones. A pesar de una ligera caída del 6,8% en el primer trimestre de 2024 respecto al cuarto trimestre de 2023, el flujo acumulado superó con creces los niveles de 2022 (US$ 4.744 millones), consolidándose como la cifra más alta registrada desde la dolarización.

El Estado ha implementado programas como el de migración circular con España, que permitió en marzo de 2025 la salida regular de 140 ecuatorianos para trabajar temporalmente en el sector agrícola de Huelva. Estas iniciativas buscan generar rutas migratorias seguras y oportunidades de retorno con formación laboral.

Comercio Exterior

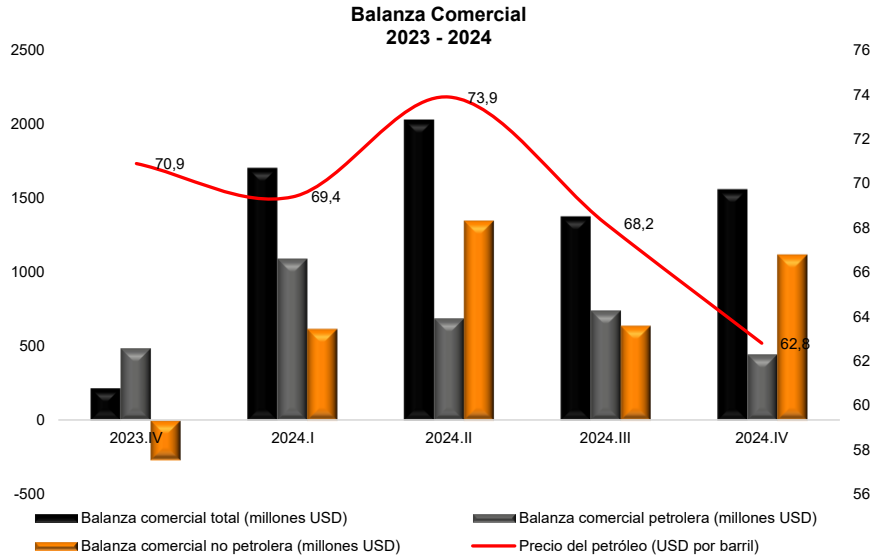
Durante 2024, el sector externo de Ecuador se consolidó como un componente clave de estabilidad macroeconómica, en un contexto de crecimiento limitado y restricciones internas. El dinamismo exportador y la moderación en las importaciones permitieron alcanzar una balanza comercial superavitaria de US$ 6.678 millones, el valor más alto registrado desde la dolarización. Este resultado se sustentó en un saldo positivo tanto en la balanza petrolera (US$ 2.961 millones) como en la no petrolera (US$ 3.716 millones).

Las exportaciones totales de bienes sumaron US$ 36.474 millones, con un notable repunte de los productos no petroleros, que registraron un crecimiento interanual del 25,4% en el cuarto trimestre. Entre los productos más destacados estuvieron el cacao, con un crecimiento del 173,5%, las flores (superando los US$ 1.000 millones anuales), el banano, el camarón y los enlatados de pescado. En contraste, las exportaciones petroleras cayeron 3,7% interanual en el cuarto trimestre debido a la reducción de los volúmenes exportados de derivados y a una baja en el precio promedio del crudo, que descendió de US$ 73,9 por barril en el segundo trimestre a US$ 62,8 al cierre del año.

En cuanto a las importaciones, estas alcanzaron US$ 27.742 millones en 2024, registrando una contracción de 4,8% frente a 2023. Durante el cuarto trimestre, el valor importado fue de US$ 7.446,9 millones, con una leve caída interanual de 0,6%, pero un repunte trimestral de 6,0%. Este incremento puntual estuvo asociado a un aumento de las importaciones de bienes de capital, en especial generadores eléctricos, cuya demanda se disparó ante la

emergencia energética nacional y tras la eliminación temporal de aranceles por parte del COMEX. Sin embargo, la importación de bienes de consumo y materiales de construcción se mantuvo estable o a la baja, en línea con la debilidad del consumo interno y la inversión.

La balanza comercial trimestral se mantuvo consistentemente positiva a lo largo del año. En el cuarto trimestre de 2024, el superávit fue de US$ 1.561 millones, seis veces superior al del mismo trimestre de 2023 (US$ 217,2 millones). Este repunte refleja tanto la mejora en las exportaciones no petroleras como la contención de las importaciones. No obstante, el precio promedio del petróleo, que cerró el trimestre en US$ 62,8 por barril, condicionó la rentabilidad de los ingresos petroleros y contribuyó al deterioro parcial del saldo en la balanza petrolera.



Fuente: INEC / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En términos de competitividad externa, el Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real (ITCER) presentó una variación negativa del 1,4% en el cuarto trimestre, lo que indica una pérdida relativa de competitividad frente a los principales socios comerciales, producto de la apreciación del dólar y de la depreciación de monedas como el peso colombiano, el yuan chino y el real brasileño. Este factor, junto con la caída de los términos de intercambio, podría afectar la capacidad exportadora ecuatoriana en 2025 si no se acompaña de políticas de diversificación productiva y acceso preferencial a mercados.

Por su parte, la balanza de servicios mantuvo un déficit estructural, impulsado por egresos en servicios empresariales, financieros y transporte. Aunque el turismo receptivo mostró signos de recuperación, aún no alcanza los niveles prepandemia.

Inflación y costo de vida

En 2024, Ecuador cerró el año con una inflación anual negativa del -0,69%, fenómeno que no se observaba desde los primeros años de la dolarización. Este comportamiento respondió a una combinación de debilidad en la demanda interna, ajustes de precios en productos importados, efecto base en alimentos y combustibles, y una mayor competencia de bienes de bajo costo provenientes del exterior.

Las Canastas Familiares: Básica (Compuesta por 75 productos) y Vital (Compuesta por 73 productos, son un conjunto de bienes y servicios imprescindibles para satisfacer las necesidades básicas del hogar tipo compuesto por 4 miembros con 1,6 perceptores de ingresos que ganan la remuneración básica unificada.

Durante el primer trimestre de 2025, el nivel general de precios se ha mantenido estable, registrando una inflación mensual de 0,27% en abril y una inflación acumulada de 0,55% (abril 2025) en lo que va del año. La inflación interanual a abril fue de -0,69%, reflejando todavía el arrastre estadístico de la caída de precios observada durante la segunda mitad de 2024.

IPC Acumulada Anual												
Período	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2017	0,09	0,29	0,42	0,86	0,91	0,32	0,18	0,20	0,04	-0,10	-0,38	-0,20
2018	0,19	0,34	0,41	0,27	0,09	-0,19	-0,19	0,08	0,47	0,42	0,17	0,27
2019	0,47	0,24	0,02	0,19	0,19	0,15	0,25	0,14	0,13	0,65	-0,06	-0,07
2020	0,23	0,07	0,27	1,28	1,01	0,39	-0,23	-0,55	-0,71	-0,90	-0,90	-0,93
2021	0,12	0,20	0,38	0,73	0,81	0,63	1,16	1,28	1,30	1,51	1,87	1,94
2022	0,72	0,96	1,07	1,67	2,24	2,90	3,06	3,09	3,46	3,58	3,57	3,74
2023	0,12	0,14	0,20	0,40	0,49	0,87	1,41	1,92	1,96	1,78	1,37	1,35
2024	0,13	0,22	0,51	1,79	1,67	0,70	1,63	1,85	2,03	1,79	1,53	0,53
2025	-0,15	-0,06	0,29	0,55								
$\bar{x}$ últimos 10 años	0,22	0,28	0,42	0,86	0,92	0,78	0,94	1,00	1,10	1,09	0,90	0,86

Fuente: INEC / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Entre los grupos de productos con mayor impacto en la variación de precios destacan:

- Alimentos y bebidas no alcohólicas, cuya caída de precios fue determinante en la baja inflación de 2024, especialmente productos frescos y procesados.
- Prendas de vestir y calzado, con variaciones negativas sostenidas debido a una mayor oferta de importaciones asiáticas.
- Recreación y cultura, que registró precios estancados o a la baja, reflejo de la limitada capacidad de gasto de los hogares.

En contraste, los productos farmacéuticos y los bienes relacionados con salud y artículos para el hogar presentaron incrementos moderados, sostenidos por una demanda constante e insensibilidad a los ciclos económicos. El segmento de muebles, artículos de conservación y electrodomésticos mantuvo una inflación positiva pero moderada, influida por la escasa reposición de inventarios y costos logísticos.

Desde una perspectiva territorial, las principales ciudades del país también reflejaron tasas de inflación bajas o negativas, con Quito, Guayaquil y Cuenca mostrando reducciones interanuales de precios en sectores como transporte, alimentos y vivienda.

Este entorno de baja inflación, si bien alivia temporalmente el poder adquisitivo de los hogares, también puede reflejar una pérdida de dinamismo económico. La caída de precios prolongada podría impactar negativamente la rentabilidad empresarial y desalentar la inversión si se consolida como un proceso deflacionario estructural. A mediano plazo, la estabilización del consumo y la recuperación del crédito serán determinantes para normalizar la evolución de los precios.

Endeudamiento

A febrero de 2025, el saldo total de la deuda pública del Sector Público No Financiero (SPNF) y la Seguridad Social ascendió a US$ 64.685,5 millones, lo que representa el 51,88% del PIB nominal estimado en US$ 124.676 millones. Esta cifra refleja una ligera mejora en el indicador deuda/PIB respecto a años anteriores, pero confirma que el nivel de endeudamiento sigue siendo elevado en términos históricos, limitando el margen fiscal para ampliar la inversión pública o responder a choques externos sin recurrir a financiamiento adicional.

Del total de la deuda pública, el componente externo representa US$ 48.115,8 millones (equivalente al 74,4% del total), lo que evidencia una alta dependencia del financiamiento multilateral y de los mercados internacionales. La deuda interna, por su parte, representa US$ 16.569,7 millones, y está conformada en su mayoría por títulos en poder de instituciones públicas nacionales como el Banco Central del Ecuador (BCE) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), además de Certificados de Tesorería (CETES) y otros pasivos temporales utilizados como mecanismo de financiamiento de corto plazo.

El perfil de vencimientos revela una alta concentración de pagos en el corto y mediano plazo, lo que incrementa el riesgo de refinanciamiento y presiona las necesidades de caja del Estado. En particular, se estiman obligaciones significativas durante 2025 y 2026 vinculadas a bonos soberanos y compromisos con organismos multilaterales, dentro del marco del actual programa de Servicio Ampliado del FMI. A largo plazo, los compromisos de pago se extienden hasta después de 2040, lo que compromete parte del espacio fiscal futuro.

Indicador de la Deuda Pública y Otras Obligaciones del Sector Público No Financiero y Seguridad Social	
Cifras en miles de dólares US$	**feb-25**
Total Deuda Externa	48.115.807,74
Total Deuda Interna	16.569.716,10
DEUDA PÚBLICA TOTAL	64.685.523,84
PIB NOMINAL	124.676.075,00
Indicador Deuda / PIB	51,88%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Perspectivas Económicas Nacionales

El análisis económico de Ecuador durante el período 2020 – 2024 revela una economía marcada por fuertes oscilaciones, con una recuperación post-pandemia seguida por una fase de desaceleración y contracción. El año 2024 cerró con una caída anual del PIB del -2,0%, explicada por la baja inversión, la crisis energética, la fragilidad institucional y una menor dinámica en sectores clave como la manufactura, la construcción y los servicios técnicos. A pesar de este retroceso, el país logró sostener superávits comerciales relevantes y fortalecer sus ingresos fiscales debido al aumento del IVA y al apoyo financiero multilateral, en particular del FMI.

En 2025, se espera una leve recuperación económica, con un crecimiento proyectado entre 1,7% y 1,9% según organismos internacionales. Esta recuperación estará supeditada a factores como la estabilización política tras las elecciones, la ejecución eficiente del gasto público, la mejora en el suministro eléctrico y el desempeño del sector exportador. El crecimiento no será homogéneo: sectores como el agroexportador y la minería formal muestran perspectivas favorables, mientras que otros, como la construcción y la industria ligera, podrían enfrentar una recuperación lenta debido a rezagos en inversión y crédito.

Un nuevo elemento que podría condicionar el desempeño externo del país es la reciente decisión de Estados Unidos de incrementar aranceles a una serie de productos importados, medida enmarcada en su política de protección a la producción nacional durante 2025. Si bien Ecuador no es el principal afectado por estas disposiciones, cualquier

incremento de costos logísticos o tributarios en productos con insumos originarios de Asia o con cadenas de valor expuestas podría encarecer las importaciones ecuatorianas desde EE.UU. Asimismo, si los productos ecuatorianos enfrentan barreras indirectas por ejemplo, si se restringe el acceso a mercados secundarios donde compite con productos estadounidenses podrían disminuir sus márgenes de competitividad.

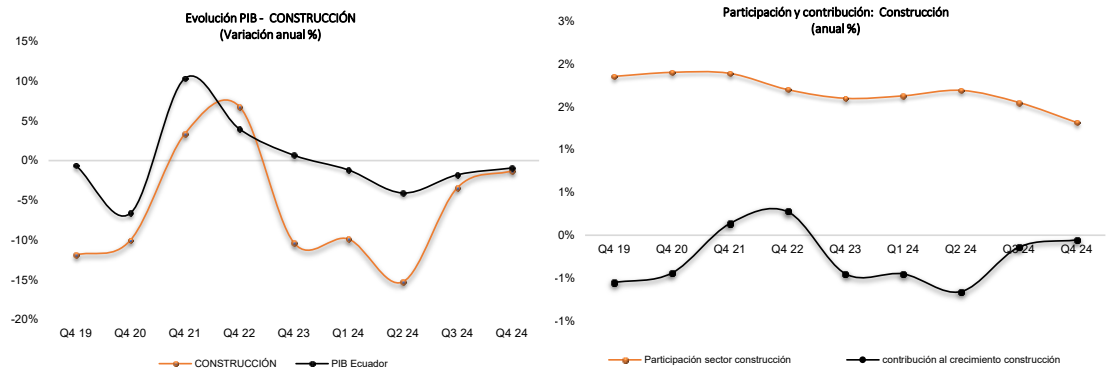
El impacto más inmediato se percibiría en los precios internos de bienes durables, electrónicos, insumos industriales y vehículos, los cuales podrían experimentar alzas por el encarecimiento de componentes o equipos importados. Esto, sumado a un entorno de baja inflación previa, podría generar presiones de precios en ciertos segmentos sin traducirse necesariamente en un mayor dinamismo económico. Además, las empresas importadoras o ensambladoras podrían verse forzadas a ajustar costos o trasladar incrementos a los consumidores, afectando la demanda interna.

Frente a este panorama, la economía ecuatoriana enfrentará un 2025 complejo, donde el crecimiento dependerá tanto de factores internos como la capacidad de gestión fiscal, la seguridad jurídica y la eficiencia en la ejecución pública, así como de factores externos, como los precios del petróleo, las condiciones del financiamiento internacional y el entorno comercial global. La clave estará en sostener la estabilidad macroeconómica, fortalecer el tejido productivo interno, y orientar las políticas públicas hacia el empleo formal, la inversión privada y la integración estratégica a los mercados internacionales, en un entorno cada vez más competitivo y proteccionista.

Sector de la construcción - Inmobiliario

Durante 2024, el sector de la construcción en Ecuador enfrentó una contracción acumulada, influenciada por la reducción de la inversión pública, el impacto de la crisis energética, y una menor ejecución de proyectos residenciales y de infraestructura. A esto se suma una reducción en la demanda interna, condicionada por el estancamiento del empleo formal, el encarecimiento de insumos y el endurecimiento de las condiciones de financiamiento.

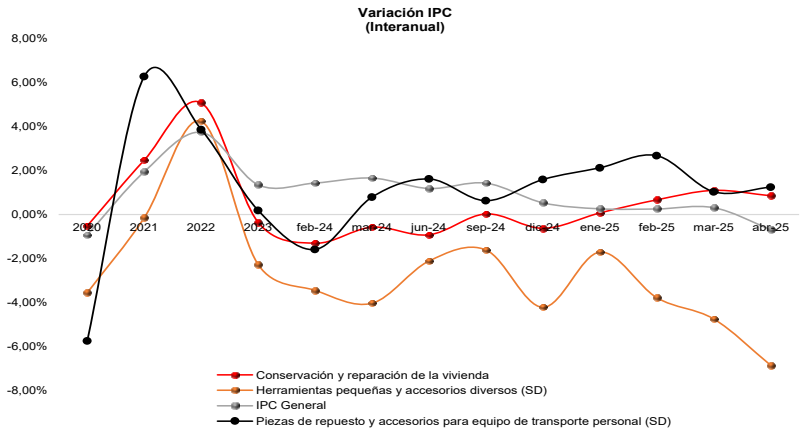
La evolución del PIB del sector construcción entre 2019 y 2024 muestra una marcada volatilidad, con un pico de crecimiento en el segundo trimestre de 2021 coincidiendo con la fase de recuperación postpandemia seguido por una desaceleración sostenida hasta alcanzar tasas negativas en 2023 y el primer semestre de 2024. Aunque se observa una leve recuperación hacia el cuarto trimestre de 2024, el crecimiento anual aún se mantiene por debajo de los niveles prepandemia. Esta trayectoria ha impactado directamente en la participación del sector dentro del PIB, que pasó de representar más del 2% en 2019 a apenas 1,6% al cierre de 2024. La contribución al crecimiento económico ha sido prácticamente nula o negativa desde el cuarto trimestre de 2022, lo que evidencia el debilitamiento estructural de la actividad constructiva como motor de dinamismo económico. Esta pérdida de impulso refleja no solo la caída de la inversión pública y privada, sino también las restricciones operativas vinculadas al entorno fiscal, energético y financiero.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Entre 2020 y abril de 2025, la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra un comportamiento contrastante entre los subgrupos relacionados con la vivienda, herramientas y repuestos, en un contexto de bajo dinamismo económico general. Mientras algunos rubros mantienen una tendencia deflacionaria prolongada, otros registran aumentos sostenidos que responden a presiones externas o al deterioro del capital físico de los hogares.

La categoría de conservación y reparación de la vivienda evidenció una notable volatilidad a lo largo del período. Tras incrementos en 2021 (2,47%) y especialmente en 2022 (5,08%), los precios retrocedieron en 2023 (-0,36%) y se mantuvieron en terreno negativo durante la mayor parte de 2024. Entre junio y noviembre de ese año, se observó una caída acumulada cercana al -6%. Sin embargo, en los primeros meses de 2025, este subgrupo inició una leve recuperación con variaciones positivas consecutivas de enero a abril, alcanzando un crecimiento interanual de 0,85% en el último mes disponible. Este repunte podría estar vinculado a un reajuste de precios tras una prolongada baja en la demanda de servicios de mantenimiento, o bien al efecto de mayores costos en materiales básicos.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

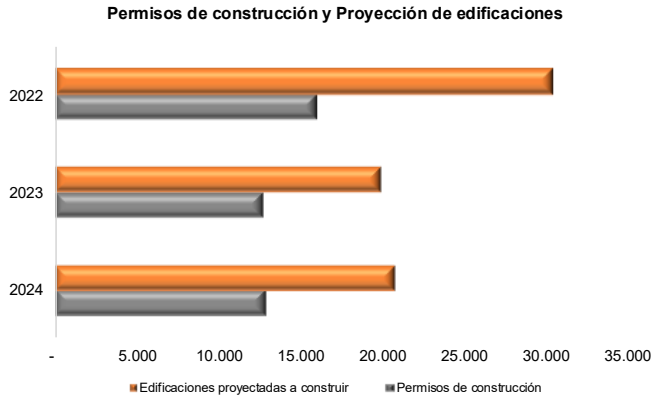
En contraste, el subgrupo de herramientas pequeñas y accesorios diversos mantiene una trayectoria claramente deflacionaria desde 2023. Las variaciones mensuales fueron consistentemente negativas a lo largo de 2024, sin mostrar señales de recuperación hasta abril de 2025, cuando registró una caída interanual del -6,86%, la más profunda en la serie. Este comportamiento sugiere una baja sostenida en la demanda de insumos ferreteros, asociada al freno en la construcción menor, mantenimiento del hogar y autoconstrucción. Asimismo, podría reflejar una mayor penetración de importaciones de bajo costo que presionan a la baja los precios internos.

En conjunto, estos datos reflejan una economía con comportamientos divergentes entre rubros, en la que coexisten efectos deflacionarios por debilidad del consumo con presiones inflacionarias focalizadas. La evolución del IPC general, que pasó de un pico interanual de 2,53% en mayo de 2024 a -0,69% en abril de 2025, confirma la pérdida de impulso de la actividad económica y el debilitamiento de la capacidad de transmisión de precios.

Dinámica del sector de la Construcción

Por otra parte, el presente análisis también considera las cifras reportadas por las Estadísticas de Edificaciones (ESED), estudio estadístico que proporcionar información estadística trimestral del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. La metodología empleada consiste en un levantamiento de información mediante un formulario físico, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales (15 GADs[2]).

Según el último boletín del ESED, al cuarto trimestre de 2024 se registraron 2.942 edificaciones proyectadas, lo que representa una reducción del 23,35% respecto al mismo período del año anterior. A su vez, las viviendas proyectadas disminuyeron un 34,69% interanual, confirmando la contracción en la expansión urbana y la reducción de proyectos habitacionales. A escala nacional, el número de permisos de construcción cayó un 1,85% anual, reflejando una baja dinámica en nuevos proyectos pese a las expectativas de recuperación del segundo semestre.



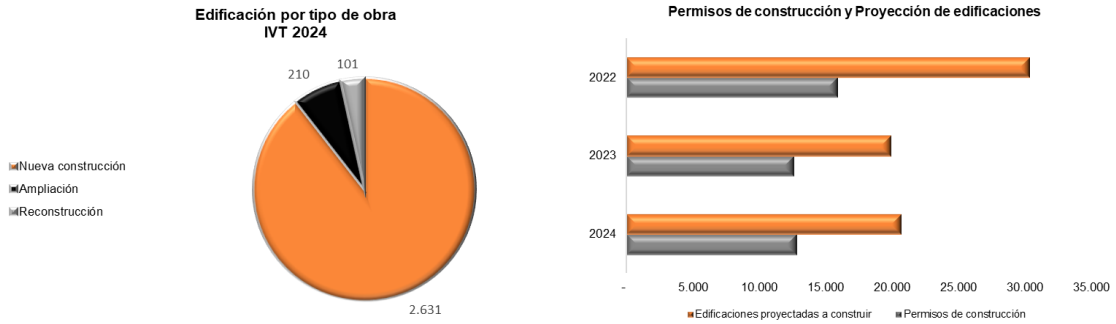
Fuente: INEC / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Del total de edificaciones proyectadas, el 89,4% correspondió a nuevas construcciones, lo que mantiene la lógica de expansión horizontal y vertical del parque habitacional urbano. Las ampliaciones representaron el 7,1%, mientras que las reconstrucciones alcanzaron el 3,4%. Estas cifras muestran que, pese al entorno restrictivo, aún existe interés en desarrollar nuevas soluciones habitacionales más que en renovar o densificar estructuras existentes.

En cuanto al uso de las edificaciones, el 90,5% fue de carácter residencial, con un predominio claro de casas independientes fuera de conjunto habitacional (1.690 unidades). El sector no residencial (comercial, industrial, institucional) mostró una actividad significativamente menor, lo que indica que los proyectos de oficinas, locales o parques industriales no han repuntado, reflejando cautela del segmento empresarial.

[2] Los GADs municipales tomados en cuenta son: Guayaquil, Quito, Cuenca, Ambato, Riobamba, Loja, entre otros. Estos representan el 60% en permisos de construcción frente a la cobertura nacional.

Los materiales más utilizados confirman el patrón constructivo tradicional en el país: hormigón armado en estructuras y cimientos, bloque de hormigón para paredes y zinc o Eternit para cubiertas. Este modelo, aunque consolidado, podría evolucionar hacia materiales más sostenibles si existen incentivos tributarios y financiamiento especializado en vivienda verde.



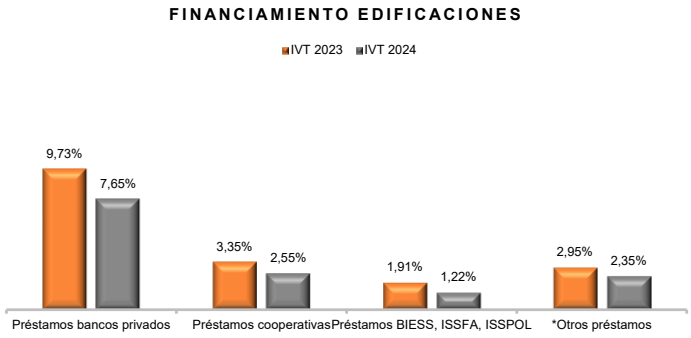
Fuente: ESED / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Financiamiento inmobiliario y participación del crédito

Uno de los elementos más críticos del sector es el acceso a financiamiento. En el cuarto trimestre de 2024, solo 13,8% de los proyectos reportaron financiamiento a través de créditos, con un monto total estimado de US$ 281 millones. De este total, los bancos privados concentraron el 9,7% del financiamiento, seguidos por las cooperativas de ahorro y crédito (3,35%), y las entidades públicas como el BIESS y mutualistas, que representaron menos del 1% del total registrado.

Este bajo nivel de bancarización refleja tanto la desaceleración del crédito hipotecario como las limitaciones estructurales de pequeños desarrolladores inmobiliarios para acceder a financiamiento formal. Las condiciones de crédito, las tasas de interés, los requisitos de garantía y la inestabilidad en la demanda han reducido la predisposición de las entidades financieras a expandir sus carteras inmobiliarias.

A ello se suma la ausencia de un programa nacional masivo de promoción de vivienda social o de interés público en la Proforma 2024 y en el Presupuesto Prorrogado 2025, lo que limita el papel contra cíclico del Estado en este sector clave para la reactivación y el empleo.



*Préstamos de la Corporación Financiera Nacional, Préstamos de las Mutualistas, Préstamos del (MIDUVI), Bono, Incentivo o Subsidio de Vivienda, Préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros.

Fuente: ESED III trimestre 2024 / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Comportamiento del sector inmobiliario

El mercado inmobiliario, si bien está estrechamente vinculado al desempeño de la construcción, logró sostener un crecimiento interanual del 1,49% en 2024. Este resultado fue impulsado principalmente por la dinámica del mercado secundario de bienes inmuebles, con repunte en la compra-venta y arrendamiento de propiedades existentes.

Según estimaciones de portales inmobiliarios y actores del sector, Guayaquil y Quito concentran más del 75% de los proyectos residenciales activos, aunque en 2024 se observó un mayor dinamismo en ciudades intermedias como Manta, Cuenca, Loja, Daule y Portoviejo, favorecidas por precios más accesibles, crecimiento poblacional y mejor conectividad.

En cuanto a precios, se observa una estabilización o leve corrección a la baja en valores de venta, mientras que los precios de alquiler aumentaron en varias zonas urbanas, como consecuencia del aplazamiento de decisiones de compra y del déficit habitacional en zonas estratégicas. Este comportamiento ha incentivado el desarrollo de modelos de negocio como el arriendo con opción a compra, la inversión en departamentos pequeños, y las plataformas de arriendo digital.

En conclusión, el sector de la construcción cerró 2024 con una contracción estructural, golpeado por condiciones fiscales y de demanda. En contraste, el mercado inmobiliario mostró signos de resistencia, con leve crecimiento y adaptación a nuevas realidades urbanas y demográficas. Para lograr una recuperación sostenible, será necesario

mejorar la articulación entre política fiscal, normativa urbana y acceso al crédito, apuntando hacia un modelo más integrado, digital y eficiente de desarrollo urbano.

Perspectivas 2025

Para el 2025, las perspectivas del sector construcción se mantienen cautamente optimistas, con una recuperación proyectada del PIB y una ligera mejora en los niveles de inversión privada, según la programación macroeconómica. No obstante, las expectativas de los actores del sector dependerán de factores como:

- Aprobación oportuna de la proforma presupuestaria definitiva y de sus componentes de inversión pública (aún prorrogada al primer trimestre).
- Posible activación de obras de mantenimiento y mejoramiento urbano por parte de gobiernos locales, para lo cual se han asignado US$ 3.076 millones en transferencias subnacionales
- Estabilidad en tasas de interés y mayor participación de la banca pública en financiamiento de vivienda de interés social.
- Implementación efectiva del beneficio de devolución del IVA en proyectos inmobiliarios, para incentivar la inversión y compra en segmentos medios.

Pese a estas oportunidades, los riesgos asociados a la inseguridad, la debilidad institucional y la rigidez del sistema de permisos de construcción siguen siendo obstáculos importantes.

Sector Turismo

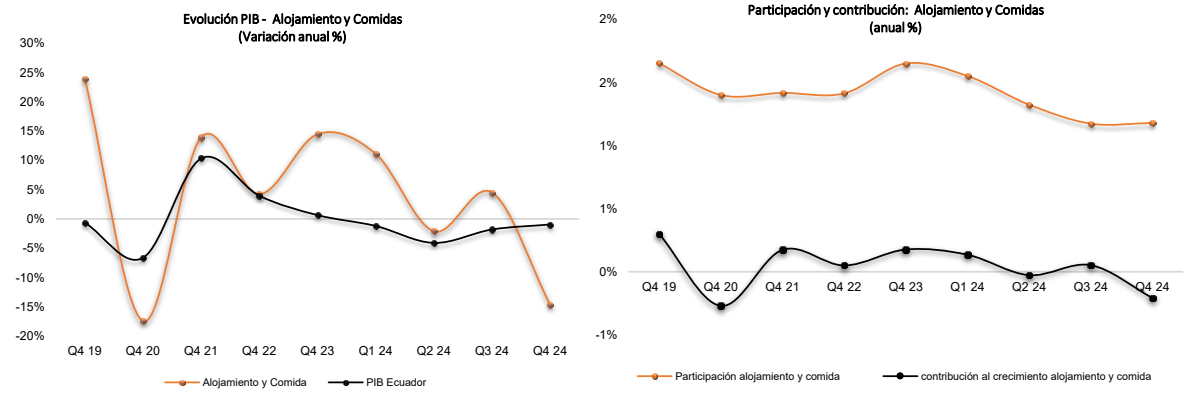
El sector turismo en Ecuador mostró una recuperación paulatina hasta abril de 2025, aunque aún enfrenta retos estructurales para consolidarse como un motor robusto del crecimiento económico. Las cifras más recientes muestran un repunte en la ocupación hotelera y la reactivación de servicios relacionados, como restaurantes y transporte turístico.

Durante los primeros cuatro meses del año, arribaron al país más de 560.000 turistas internacionales, lo que representa un crecimiento del 18% respecto al mismo período de 2024. Los principales países emisores fueron Colombia, Estados Unidos, Perú, España y Alemania. Este dinamismo se ha visto acompañado de una reactivación sostenida del turismo interno, especialmente durante feriados como Carnaval y Semana Santa, donde destinos como Galápagos, Montañita, Baños y Quito alcanzaron niveles de ocupación hotelera superiores al 80%.

A nivel de precios, la división de “Restaurantes y hoteles” presentó una incidencia anual positiva en el IPC de abril 2025, aportando 0,10 puntos porcentuales a la inflación general, lo que evidencia un mayor dinamismo en el consumo de estos servicios

No obstante, el sector continúa afectado por problemas de seguridad, limitaciones de conectividad aérea y brechas en infraestructura turística. Aunque los ingresos y el empleo ligados a esta industria han mejorado, todavía no alcanzan los niveles prepandemia. El gasto de los hogares en actividades recreativas, incluyendo viajes y turismo, se mantiene contenido por el alza generalizada de precios y la baja capacidad de ahorro.

Los gráficos presentados reflejan la evolución y el aporte del sector de Alojamiento y Comidas, componente central del turismo, al Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador desde el cuarto trimestre de 2019 hasta el cuarto trimestre de 2024.



Fuente: BCE / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Este sector ha tenido una trayectoria altamente volátil. En el cuarto trimestre de 2019, registró un crecimiento interanual superior al 25%, pero fue duramente impactado por la pandemia en 2020, cayendo cerca del -20% en el Q2-2020. A partir de 2021, el sector mostró una recuperación destacable, alcanzando tasas de crecimiento superiores al 10% interanual en varios trimestres (Q2-2021, Q2-2022 y Q2-2023), impulsada por la reactivación del turismo interno, la flexibilización de las restricciones de movilidad y el regreso de los eventos presenciales. Sin embargo, esta tendencia se debilitó progresivamente en 2024, y el último trimestre cerró con una caída abrupta de -14,6%, que contrasta con el estancamiento general del PIB nacional. Este resultado sugiere un freno significativo en la demanda turística y gastronómica, posiblemente afectado por factores como la inseguridad, la inflación de servicios y la baja capacidad de consumo de los hogares.

Pese a su limitada participación dentro del PIB total (alrededor del 1,3% en promedio), el sector de alojamiento y comidas ha sido un contribuyente positivo en varios trimestres, especialmente en los años de recuperación postpandemia. No obstante, su contribución al crecimiento del PIB fue negativa en el Q4-2024, lo que evidencia que no solo se desaceleró, sino que restó dinamismo a la economía nacional.

Con lo mencionado, si bien el turismo mostró signos de recuperación entre 2021 y 2023, el año 2024 marcó un punto de inflexión negativo, lo que plantea retos significativos para 2025. Será necesario fortalecer las políticas de seguridad, promoción internacional y financiamiento al sector para revertir esta caída y reactivar el flujo de turistas nacionales e internacionales.

Según la ENEMDU, alrededor del 4% del empleo nacional está relacionado directa o indirectamente con el turismo, especialmente en gastronomía, transporte, hospedaje y guianza. En 2024, la formalidad laboral en este sector mejoró ligeramente, pero el subempleo sigue siendo alto, especialmente en zonas rurales y destinos turísticos secundarios.

El Gobierno Nacional lanzó programas como Impulso al Turismo y créditos con garantía estatal a través de BanEcuador, orientados a hoteles pequeños y medianos, operadores turísticos y restaurantes. A pesar de esto, la inversión privada aún es cautelosa, especialmente en infraestructura y transporte turístico (buses, catamaranes, vuelos chárter), debido a la percepción de riesgo e inseguridad.

Para el resto de 2025, las perspectivas del sector son moderadamente optimistas. Si se logra estabilizar el entorno de seguridad y se mantienen los esfuerzos de promoción y financiamiento, se espera un crecimiento del sector en torno al 4% al 5%. El turismo de naturaleza, el ecoturismo, la observación de aves y el turismo gastronómico se proyectan como segmentos con mayor potencial, especialmente en zonas de la Sierra y Amazonía. El reto estará en lograr una recuperación sostenida con mayor formalización laboral, inversión en infraestructura y mejora de la percepción internacional del país como destino turístico seguro.

Análisis del Emisor URBANPROMO S.A.S
Es una sociedad ecuatoriana especializada en la estructuración, desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios con una visión integral y estratégica. Fundada con el propósito de generar valor sostenible a través del diseño y ejecución de iniciativas de alto impacto, URBANPROMO S.A.S se posiciona como una empresa articuladora de soluciones urbanas que combinan calidad arquitectónica, viabilidad financiera y solidez técnica.

Desde sus inicios, la empresa ha enfocado su accionar en proyectos que buscan trascender los modelos tradicionales del desarrollo inmobiliario, apostando por propuestas que integran componentes de innovación, responsabilidad estructural y alineación con estándares internacionales de diseño y operación. Su enfoque está centrado en la creación de productos inmobiliarios con identidad, rentabilidad y vocación de largo plazo, orientados tanto al uso turístico como residencial.

El equipo directivo de URBANPROMO S.A.S está conformado por profesionales con amplia trayectoria en los campos de la arquitectura, la ingeniería, la gestión constructiva y las finanzas.

URBANPROMO S.A.S lidera una nueva generación de promotores inmobiliarios en el Ecuador, destacándose por su innovación para estructurar proyectos complejos y de alto valor agregado. Uno de sus desarrollos emblemáticos es Esplendor by Wyndham Barandúa, un complejo inmobiliario y hotelero ubicado en la costa ecuatoriana, que combina inversión inmobiliaria con operación hotelera bajo la reconocida marca internacional Wyndham Hotels & Resorts. Este proyecto se fundamenta en un modelo de negocio mixto, donde las unidades inmobiliarias se comercializan bajo el esquema de co-ownership, permitiendo a los propietarios disfrutar de sus unidades en períodos definidos del año. Cuando no están siendo utilizadas, las propiedades ingresan a un sistema de operación hotelera, generando ingresos compartidos, lo que optimiza la rentabilidad y uso del activo.

El desarrollo de Esplendor by Wyndham Barandúa ha exigido una planificación estratégica y multidisciplinaria, abordando desde el diseño urbanístico y técnico hasta los aspectos financieros y comerciales. URBANPROMO S.A.S ha desempeñado un rol articulador clave, coordinando eficientemente a todos los actores involucrados: contratistas, consultores técnicos, operadores hoteleros, firmas especializadas y asesores financieros. Esta coordinación ha garantizado una ejecución alineada con los más altos estándares de calidad requeridos por la marca hotelera internacional.

Como parte de su estrategia de ejecución, URBANPROMO S.A.S ha establecido alianzas con firmas de reconocida trayectoria en el mercado ecuatoriano. Entre sus aliados estratégicos destacan Semaica (obra civil), Ingevitro (instalaciones de aluminio y vidrio), SeingProaño (sistemas hidrosanitarios), Earthquake Protection Systems (tecnología en aislamiento sísmico), SixStars (asesoría técnica y de hospitalidad), deBrus (comercialización inmobiliaria) e Imecanic (climatización). Estas colaboraciones son resultado de más de 30 meses de estructuración del proyecto, periodo en el que se aplicaron rigurosos procesos de selección técnica y financiera para garantizar la sostenibilidad del proyecto y maximizar el valor de la inversión.

La propuesta de URBANPROMO S.A.S se basa en una planificación técnica rigurosa, con estudios especializados, modelos financieros robustos, análisis de flujo de inversión y proyecciones de desempeño que permiten tomar decisiones informadas y minimizar los riesgos. Este enfoque se complementa con una gestión ética, profesional y transparente en todas sus relaciones comerciales, respaldada por un equipo de asesores de primer nivel en las áreas legal, financiera y técnica.

En el aspecto constructivo, el proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa destaca por integrar tecnologías avanzadas como bases de aislamiento sísmico, así como soluciones arquitectónicas adaptadas a la estética y funcionalidad del entorno costero. El diseño contemporáneo, junto con la alta ingeniería aplicada, posicionan al proyecto como un referente en desarrollos turísticos e inmobiliarios del país.

URBANPROMO S.A.S. plantea un modelo innovador en el desarrollo inmobiliario del Ecuador, al ofrecer una combinación de experiencia técnica, visión de mercado, solidez financiera y compromiso con la excelencia. Su capacidad de estructuración, junto con una red de aliados altamente calificados, le permite liderar iniciativas inmobiliarias con propuestas diferenciadoras y de alto impacto.

Gobierno Corporativo
Dentro de la estructura formal de la empresa, los accionistas de la misma clase tienen los mismos derechos. Además, cuenta con un área encargada de la comunicación con los accionistas, designada formalmente, considerando que, al ser un proceso de emisión de renta variable en mercado de valores, se designará un representante del fideicomiso ante los inversionistas.

Si bien a la fecha de corte no cuenta con un Reglamento de Directorio formalmente estipulado, es importante considerar que, el proceso iniciado para los Valores de Participación está normado por el contrato del fideicomiso. En este contrato se estipulan los detalles de la emisión, las características de la inversión y los derechos de los tenedores de los títulos.

Con la finalidad de mantener comunicación e información en orden, la empresa cuenta con un área de auditoría interna que reporta al Directorio.

La administración de Urbanpromo S.A.S. está conformada por un equipo técnico y estratégico con experiencia en las áreas clave del desarrollo inmobiliario, incluyendo dirección de obra, gestión operativa, estructuración financiera, comercialización y operación hotelera.

La estructura organizacional de Urbanpromo S.A.S. ha sido configurada estratégicamente para atender de manera eficaz y especializada las necesidades asociadas al diseño, implementación y gestión del proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa. La integración de capacidades técnicas, dirección operativa especializada, asesoría financiera externa, gestión comercial profesional y operación hotelera con estándares internacionales facilita la ejecución de un modelo de desarrollo integral orientado a altos niveles de precisión técnica, sostenibilidad financiera y eficiencia en la operación.

A continuación, se describen los integrantes principales:

Plana Gerencial	
Nombre	**Cargo**
Giovanni Ernesto Capelo García	Gerente General y Representante Legal
Giovanni Capelo Recalde	Director Técnico de Proyectos
José Ignacio Valarezo	Consultor Financiero Externo

Fuente: URBANPROMO S.A.S. **/ Elaboración:** PCR

Adicionalmente, cuenta con la asesoría de Gerencia Comercial tercerizada a través de la firma DeBrus, la cual, es una Firma especializada en comercialización y marketing inmobiliario. Se encarga de la estrategia de preventa, posicionamiento del proyecto, segmentación del mercado y procesos de colocación de unidades bajo el modelo de co-ownership.

En conjunto, las operaciones se respaldan por la asesoría y operación hotelera de Grupo Six Stars Hotels Empresa especializada en hospitalidad y operación hotelera, con experiencia en proyectos turísticos y de marca internacional. En el caso del proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa, SixStars actúa como asesor en la estructuración del modelo de operación hotelera y como operador del componente hotelero, en coordinación con la marca Wyndham. Sus funciones incluyen la definición de estándares operativos, planificación de ingresos y costos, y gestión integral del servicio hotelero. Actualmente, la participación accionarial del Emisor se distribuye a través de cuatro socios activos.

Responsabilidad Social
Como parte de los procedimientos de Responsabilidad Social Empresarial, la empresa si ha identificado a sus grupos de interés a sus Socios Promotores, Inversionistas VTPs, Clientes inmobiliarios, Proveedores de la construcción, Operador del hotel, Fiduciaria, Casa de valores, Empleados del fideicomiso, empleados del promotor, comunidad de Barandúa, municipio de Santa Elena, teniendo esto en consideración, la empresa ha realizado el acercamiento a los distintos grupos de interés a través de los canales formales disponibles mediante reuniones, encuestas, celebración de contratos y socialización.

Para la fecha de corte, la empresa no ha cuenta con programas o políticas que promuevan la eficiencia energética. No obstante, al contar con el asesoramiento de la Operadora Hotelera y la marca Esplendor by Wyndham, la empresa utiliza su marca bajo los lineamientos establecidos para la cadena. En estos lineamientos están estipulados varios procesos formales para el uso de materiales reciclable, la gestión de residuos, el uso de instrumentos reusables, entre otros.

La empresa cuenta con programas y/o políticas que promueven la igualdad de oportunidades, internamente la empresa cumple con todo lo estipulado en el código del trabajo, el cual defiende la igualdad de oportunidades en lo laboral. Las políticas de contratación de colaboradores estarán basadas en el mérito por capacidades. Frente a los clientes, la organización promueve la accesibilidad y la igualdad en el servicio ofrecido. Es importante considerar que, otorga los beneficios de ley a los trabajadores, incluidos beneficios adicionales y se contempla la contratación de trabajadores de la zona, así como la compra de piezas de decoración e insumos a proveedores locales.

Análisis de los Estados Financieros
Activos
Es importante considerar que, de acuerdo con su constitución, URBANPROMO S.A.S. es un tipo de compañía regulada por la Ley de Emprendimiento e Innovación, diseñada para ser más flexible y fácil de constituir que otras formas societarias tradicionales, como la compañía limitada o la anónima.

En tal sentido, el Emisor presentó activos por US$ 1,32 millones para el mes de mayo 2025. Su composición define a los activos no corrientes con el 53,10% equivalente a un monto de US$ 699,36 mil correspondiente en su mayoría a la cuenta de activos financieros no corrientes, específicamente a cuentas por cobrar no corrientes.

Por otra parte, los activos corrientes conllevan el 46,90% (US$ 617,80 mil). Dentro del análisis individual de los activos corrientes la principal cuenta corresponde a anticipos entregados y gastos pre-operativos del proyecto Esplendor por un monto de US$ 577,58 mil en su conjunto. También, se registraron activos por impuestos corrientes de US$ 23,24 mil, para finalizar con el registro de valores en efectivo y cuentas por cobrar.

Pasivos y Patrimonio
El pasivo total del Emisor sumó US$ 617,15 mil para el cierre del quinto mes del año. Cabe señalar que, el total del activo corresponde a pasivos corrientes, entre las principales cuentas se encuentran cuentas por pagar corrientes a locales y proveedores nacionales por US$ 15,53 mil. Mientras que, las cuentas por pagar a relacionadas sumaron US$ 40,31 mil, finalizando con otras cuentas por pagar por un monto de US$ 561,25 mil.

En cuanto al patrimonio del Emisor para el mes de mayo de 2025 contabilizó US$ 700,00 mil correspondiente al capital social. Sin embargo, se debe destacar que, para el mes de junio 2025 se encuentra debidamente registrado en la página oficial de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el aumento de capital a US$ 1,00 millón al sumar la participación de un accionista.

De tal manera que, la participación accionarial se encuentra conformada por:

Composición Accionarial		
Nombre	**Monto**	**Participación**
Ángel Alban Sara Carolina	120.000	12,00%
Cabezas Canelos Fernando Aníbal	200.000	20,00%
Capelo Garcia Giovanni Ernesto	340.000	34,00%
Crespo Herrera Barbara Maria	340.000	34,00%
	1.000.000	**100%**

Fuente: SCVS/ **Elaboración:** PCR

Es importante mencionar que, la incorporación del accionista Cabezas Canelos Fernando Aníbal respalda aún más el capital social, así como, el soporte patrimonial y a la Fianza Solidaria otorgada por el Emisor al instrumento por un total de US$ 2,69 millones.

Instrumento Calificado

Los Valores correspondientes al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA por US$ 30'000.000,00 con las siguientes características:

Resumen de la Estructura de la Titularización	
Tipo de Titularización:	FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
Originador:	URBANPROMO S.A.S.
Operador del Hotel:	SIX STAR HOTEL SSH S.A.
Estructurador Financiero:	Vector Global Casa de Valores
Estructurador Legal:	TRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Agente Colocador:	Vector Global Casa de Valores SCCV
Administrador Fiduciario:	TRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Activo Titularizado:	FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
Cupo Autorizado Del Proceso:	US$ $30´000.000,00
Monto a Emitir:	US$ 30´000.000,00
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América
Tipo de Oferta:	Pública
Tipo de Valores:	Nominativos, Valores de Participación
Valor Nominal del VTP:	US$ 5.000
Número De VTP´s a Emitirse:	6.000
Destino de los Recursos:	Construcción del Proyecto Inmobiliario.
	Equipamiento Hotelero.
Plazo de Oferta Pública:	Hasta 9 Meses Contados a partir de la fecha de aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fuente: Vector Global Casa de Valores **/ Elaboración:** PCR

Destino de los recursos y objetivo del Proyecto

La presente titularización de valores de participación tiene como destino de sus recursos la construcción y equipamiento del proyecto inmobiliario Esplendor by Wyndham en Barandúa. Dicho proyecto es un desarrollo residencial y hotelero de lujo ubicado en la costa ecuatoriana, diseñado para ofrecer una experiencia de vida de alto nivel combinada con los servicios de un hotel cinco estrellas. Este resort, que estará situado en un terreno de aproximadamente 6.500 m², contará con un edificio de 25 plantas, incluyendo tres subsuelos, una planta baja y 21 niveles de departamentos.

Contrato de Administración Hotelera Esplendor by WYNDHAM

Comparecen a la celebración del contrato, por una parte, la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A., debidamente representada por su Gerente General (en adelante, "El Operador", "El Mandatario" o "SIX STAR") y por otra, la Compañía URBANPROMO S.A.S., debidamente representada por su Gerente General, en su calidad de MANDANTE; conforme constan de sus respectivos nombramientos que se agregan como documentos habilitantes.

El Fideicomiso se constituirá con el objeto de desarrollar y ejecutar un proyecto inmobiliario, es decir, que se construya y equipe el HOTEL. En caso de alcanzarse el punto de equilibrio y que se hayan vendido las unidades inmobiliarias que resultare, el Fideicomiso tendrá el derecho de uso de todas esta que forman parte del Edificio, donde operará el Hotel, que se encuentra ubicado en el solar unificado UNO del sector número 31 del balneario de Punta Barandúa, cantón Santa Elena, en la provincia de Santa Elena que tiene un área total de 5.782.92 metros cuadrados.

Adicionalmente, SIX STAR es Franquiciatario del Sistema distintivo para prestar servicios de hospedaje para huéspedes transitorios al público de acuerdo con la marca ESPLENDOR by Wyndham, y como tal está autorizada para operar un hotel bajo dicha marca.

Por lo especializado del contrato las partes acordaron dentro del contrato temas relacionados a:

Definiciones: Las partes acordaron las frases, términos y significado
Objeto: Con los antecedentes expuestos, la Mandante contrata al Operador que administre, bajo su exclusiva dirección y responsabilidad, con toda autonomía administrativa, dentro de los límites y bajo las condiciones establecidas en el presente contrato, el Hotel.
Plazo: El Contrato tendrá duración de 10 años, contados a partir del primer día de operación del hotel y podrá renovarse con la expresa autorización por escrito a cada una de las partes, por periodo de 10 años. Si ninguna de las partes notifica su intención de renovar el contrato con 13 meses de anticipación al vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas, se entenderá su voluntad de terminar el contrato al vencimiento del mismo.

Facultades del Operador

- El Operador en desarrollo de su gestión y en los términos previstos en el Contrato tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de la administración del Hotel.
- La Mandante: otorgara poder especial pero amplio y suficiente según sea requerido para el cumplimiento del Contrato a favor del Operador del Hotel con el fin de que pueda perfeccionar todos los negocios jurídicos, manejo de nómina, representar al Mandante, entre otras.

Obligaciones del Operador: En la ejecución del presente contrato, el Operador deberá cumplir en todo momento con la Legislación vigente y tendrá al menos las siguientes obligaciones que son enunciativas.
Franquicia:

- Toda vez que el Operador, en su calidad de Franquiciado, está autorizado y tiene derecho a utilizar ciertas marcas registradas y marcas de servicio, incluyendo las Marcas y el Sistema distintivo para prestar servicios de hospedaje para huéspedes transitorios al público de acuerdo con la marca ESPLENDOR BY WYNDHAM, así como ciertos servicios, incluyendo el Sistema de Reservación, servicios de publicidad, comercialización y

capacitación, el presente contrato incluye también el compromiso del Operador de utilizar el derecho de Franquicia de que es titular y operar el Hotel bajo el antedicho del sistema.
- Por su parte, la Mandante se obliga a cumplir y hacer cumplir las normas de la Franquicia, en lo que le sea aplicable y a permitir al Operador en todo momento realizar la operación de acuerdo a los lineamientos del sistema, de forma tal que pueda cumplir permanentemente las obligaciones adquiridas bajo el contrato de franquicia.

Condiciones de Operación del Hotel Bajo la Franquicia: La Mandante conoce y acepta que el Operador, bajo el contrato de franquicia que tiene suscrito con el Titular del Sistema, debe cumplir con varias obligaciones en relación al hotel y su operación.

Indemnizaciones, daños y perjuicios: La Mandante se obliga a indemnizar defender y mantener al Operador en paz y salvo en la medida más amplia de la ley.

Fondo para contingencias: Mensualmente, el operador reservará un porcentaje de 3% de las ventas del hotel para constituir un fondo para cubrir eventuales contingencias y gastos no establecidos en el presupuesto pero necesarios para la reposición, reconversión y adición de FF&E – MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS que hayan sufrido daños imprevistos durante el respectivo ejercicio económico.

- Derechos del Mandante
- Obligaciones de la Mandante
- Remuneración del Operador
- Incumplimientos
- Siniestros, reconstrucción y evento político
- Entre otros

Descripción, características y varios componentes que intervienen en el proyecto
El proyecto Esplendor by Wyndham en Barandúa es un desarrollo residencial y hotelero de lujo ubicado en la costa ecuatoriana, diseñado para ofrecer una experiencia de vida de alto nivel combinada con los servicios de un hotel cinco estrellas. Este resort, que estará situado en un terreno de aproximadamente 6.500 m², contará con un edificio de 25 plantas, incluyendo tres subsuelos, una planta baja y 21 niveles de departamentos.

Dentro del presente informe se realizará un detalle de las propiedades que estarían a la venta después de la construcción, así como, el análisis de las proyecciones efectuadas para 10 años en adelante, considerando que, los primeros 2 años serán destinados para la construcción del hotel.

El diseño del edificio incluye 102 unidades residenciales, también denominadas “llaves hoteleras”, que serán administradas por la reconocida marca Esplendor by Wyndham. Este modelo, permite a los propietarios disfrutar de su propiedad mientras generan ingresos a través del alquiler turístico cuando no la ocupan. La estructura está pensada para albergar entre 450 y 500 personas al mismo tiempo, y su infraestructura asegura comodidad, seguridad y lujo en todos los aspectos de su funcionamiento.

El resort ofrecerá una amplia gama de instalaciones de primer nivel, que incluyen una piscina, un spa, un gimnasio totalmente equipado, áreas de juegos infantiles, salas de reuniones y trabajo, así como diversas opciones de restaurantes que abarcan un restaurante y una cafetería.

También contará con servicios fundamentales para el confort y la conveniencia de huéspedes y propietarios, como lavandería y estacionamiento subterráneo.

Uno de los elementos más sobresalientes del proyecto es su compromiso con la seguridad estructural, crucial en una región con actividad sísmica como la costa ecuatoriana. Para ello, se han implementado bases de aislamiento antisísmico, utilizando tecnología de vanguardia proveniente de Estados Unidos. Esto garantiza que el edificio esté resguardado frente a los efectos de eventuales movimientos telúricos.

La tecnología de aislamiento antisísmico que se aplicará es una solución de ingeniería innovadora. Permite que el edificio se desplace de manera independiente respecto al terreno durante un sismo. Esto contribuye a disminuir el impacto de los movimientos telúricos, proporcionando una mayor protección tanto a los residentes como a la infraestructura en su totalidad.

El enfoque en la seguridad no solo prioriza la integridad del edificio, sino también el bienestar de quienes habitarán en él. Al implementar estas medidas, se busca generar un entorno seguro que minimice el riesgo en situaciones de emergencia. Esto es fundamental para la tranquilidad de los propietarios y visitantes.

Además, el uso de tecnologías avanzadas refleja un compromiso con la calidad y la modernidad en la construcción. Esta atención al detalle y la innovación en el diseño estructural son elementos clave que distinguen al proyecto. Con ello, se establece un estándar elevado para futuros desarrollos en zonas propensas a sismos.

En la provincia de Santa Elena, sobre la ruta Spondylus, se encuentran varias ciudades turísticas, entre las que destacan: Salinas, La Libertad, Punta Centinela, Montañita y Olón. A lo largo de esta zona costera de la provincia, se encuentran cerca de 34 hoteles u hosterías con alrededor de 1.200 habitaciones disponibles en conjunto. Barandúa se encuentra dentro de este mercado, donde se ubicará el proyecto. El objetivo del proyecto no es competir con todos

los lugares destinados al hospedaje en la zona, sino satisfacer al nicho de clientes en busca de alta calidad en el mercado.

Visión del Proyecto
El Esplendor by Wyndham en Barandúa tiene como objetivo atraer no solo a quienes desean una propiedad vacacional, sino también a quienes buscan una segunda residencia o un lugar de retiro en un entorno excepcional. Su ubicación, diseño arquitectónico y amenidades lo convierten en una opción singular dentro del mercado inmobiliario ecuatoriano, combinando lujo y comodidad con un enfoque innovador en seguridad estructural.

Este proyecto representa una clara apuesta por elevar el estándar de la oferta hotelera y residencial en la costa ecuatoriana. Al aprovechar la reputación de la marca Wyndham y las capacidades locales en la operación hotelera, se busca crear un desarrollo inmobiliario de alta calidad. Se ofrecerán todos los servicios y comodidades que los compradores e inversionistas internacionales desean.

El financiamiento del proyecto se asegurará en parte mediante los aportes iniciales del promotor. También se contempla la venta de valores de participación, que se negociarán en las Bolsas de Valores del país. Adicionalmente, la venta de los departamentos contribuirá a la financiación del desarrollo.

Esta estrategia financiera permitirá llevar a cabo un proyecto que no solo promete calidad, sino también viabilidad económica. Con una sólida base de inversión, se espera atraer a un amplio espectro de compradores e inversionistas. Así, se establece un marco sólido para el éxito del proyecto.

Estudios de Factibilidad Técnica y Legal
Con base en los estudios técnicos preliminares realizados, se ha verificado la viabilidad física y operativa del Proyecto Inmobiliario propuesto para su desarrollo en el Solar UNO, ubicado en el sector de Punta Barandúa. No se identifican restricciones que puedan comprometer el proceso constructivo, lo que permite confirmar la factibilidad técnica para su ejecución conforme a los parámetros establecidos.

A partir del análisis jurídico efectuado sobre la documentación proporcionada por el Emisor y complementado con la información levantada por la Fiduciaria y la Casa de Valores, se determina que el proyecto cumple con los requisitos legales vigentes lo que respalda su factibilidad legal para ser implementado conforme al marco jurídico aplicable.

Análisis Inmobiliario y Potencial Desarrollo Comercial Emplazamiento Residencial Esplendor
El estudio de mercado fue realizado por la firma Market Watch Inteligencia de Mercado

Características Urbanas Sector y Propiedad Analizada	
Provincia	Santa Elena
Sector Directo Analizado	Punta Blanca
Tipo de Análisis	Sensibilidad Comercial por Ubicación Precio y Producto
Estrato Predominante del Sector	Medio Ascendente
Demografía Predominante del Sector	En Consolidación

Fuente: Market Watch Inteligencia de Mercado **/ Elaboración:** PCR

Principales Hitos del Proyecto
El Proyecto Esplendor by Wyndham es una propuesta inmobiliaria de tipo residencial y turístico ubicada en Punta Blanca, en la costa de Ecuador. Se trata de un modelo mixto que integra la operación hotelera con la venta de unidades bajo el esquema de co-ownership, lo cual permite a los propietarios el disfrute de su unidad durante ciertos períodos del año, mientras que el resto del tiempo se gestiona como parte del inventario hotelero. El diseño contempla 102 unidades habitacionales, estudios, suites y departamentos de hasta tres dormitorios, incluyendo penthouses con áreas que oscilan entre 65 m² y 330 m², todas equipadas con terrazas, parqueo y bodegas. La propuesta incorpora altos estándares de diseño, lujo y confort, alineados con las exigencias de la marca internacional Wyndham.

Objetivo General y Específico
El objetivo general del análisis inmobiliario fue evaluar el nivel de intensidad de oferta y demanda residencial recreativa en la costa ecuatoriana, particularmente en sectores con vocación turística como Punta Blanca, con el fin de establecer la viabilidad comercial del proyecto. A su vez, el estudio tuvo como objetivo específico determinar si el momento, ubicación, producto, precios y niveles de absorción proyectados resultan favorables para desarrollar una propuesta inmobiliaria de estas características, maximizando la rentabilidad esperada por el promotor.

Condiciones Favorables del Estudio de Mercado
El análisis evidenció una fuerte vocación turística en la zona de Salinas–Punta Blanca–San Pablo, impulsada por una demanda creciente del estrato medio alto, principalmente de ciudades como Quito y Guayaquil. La preferencia del consumidor se centra en departamentos en altura frente o cerca del mar, con valores entre USD 80.000 y USD 150.000, dos o tres dormitorios y amenidades como piscina, gimnasio, áreas verdes, seguridad privada y cercanía a la playa. Este perfil se alinea directamente con el diseño y el enfoque del Proyecto Esplendor. Además, el promedio ponderado de visitas turísticas a la playa es de cuatro veces al año, con una duración promedio de estadía de cuatro días, lo que respalda el modelo de co-ownership.

En cuanto a la oferta actual, se observó una disminución significativa
en proyectos nuevos en otros sectores costeros, lo que incrementa la ventaja competitiva del proyecto. El valor del suelo en la zona analizada, si bien elevado (más de USD 400/m²), justifica desarrollos en altura que permitan diluir el costo del terreno en productos de mayor valor agregado como los contemplados en Esplendor. En términos de absorción proyectada, los valores mensuales estimados en función de distintos escenarios de precios (USD 2.200 a 2.600/m²) muestran promedios de ventas que oscilan entre 0,75 y 2,13 unidades por mes, cifras que, de mantenerse los factores determinantes (ubicación, diseño, precio, promoción, fuerza comercial y amenidades diferenciadoras), garantizan la viabilidad del proyecto en el mediano plazo.

Condiciones Desfavorables y Riesgos
Entre los factores menos favorables se identifica una menor intención de compra para productos como casas o urbanizaciones de lotes con servicios, debido al alto valor del suelo que encarece la ejecución de este tipo de proyectos. Igualmente, la propiedad no se encuentra en una vía principal de alto tráfico, lo que limita el potencial comercial de usos complementarios como áreas comerciales organizadas. Además, la intención de compra está condicionada a la estabilidad del entorno económico nacional, ya que algunos entrevistados indicaron que su decisión de inversión está influenciada por la situación macroeconómica o por compromisos financieros existentes.

Otro aspecto relevante es la sensibilidad del mercado al precio. A medida que el valor por metro cuadrado se incrementa (hasta US$ 2.600/m²), la absorción proyectada disminuye significativamente, especialmente para unidades más grandes como penthouses y departamentos de tres dormitorios. Por lo tanto, resulta clave definir un rango de precios competitivo y una estrategia de ventas alineada con el perfil del comprador potencial.

Conclusiones Generales del Estudio
El estudio concluye que el Proyecto Esplendor tiene una clara vocación comercial como desarrollo residencial en altura, orientado al estrato medio ascendente, con preferencia por productos con diseño atractivo, múltiples amenidades, y ubicación cercana al mar. Se recomienda priorizar departamentos de dos dormitorios, por ser el producto con mayor intención de compra y mayor eficiencia en términos de absorción y rentabilidad.

Asimismo, se valida el desarrollo de un hotel boutique bajo estándares internacionales, siempre que los servicios, precio y experiencia ofrecida estén alineados con las expectativas del mercado. El producto de co-ownership es bien recibido por su capacidad de combinar disfrute personal con generación de ingresos.

En resumen, el Proyecto Esplendor representa una oportunidad estratégica para consolidar una propuesta de turismo residencial de alto nivel en uno de los sectores con mayor desarrollo potencial de la costa ecuatoriana, siempre que se ejecuten estrategias comerciales sólidas, precios competitivos y una arquitectura diferenciadora.

Punto de Equilibrio
Para alcanzar el punto de Equilibrio deberán cumplirse los puntos de equilibrio legal, económico y técnico.

Punto de Equilibrio Legal
Se alcanza el punto de equilibrio legal cuando se han cumplido los siguientes puntos:

Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del INMUEBLE donde se desarrollará el PROYECTO, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.

Que en los bienes sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar ni gravamen o limitación al dominio. Lo anterior sin perjuicio que, por el financiamiento necesario que se requiere para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO, pueda la FIDUCIARIA en constituir gravámenes, como el hipotecario, sobre el INMUEBLE para garantizar créditos que Instituciones del Sistema Financiero otorgaren al FIDEICOMISO en forma privativa para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con la normativa vigente aplicable.

- Que la CONSTRUCTORA y/o la GERENTE DE PROYECTO acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del PROYECTO.
- La acreditación deberá constar mediante certificaciones bancarias, contratos previos relevantes y declaración juramentada, entregadas a la FIDUCIARIA y validadas por el FISCALIZADOR.
- Que el FIDEICOMISO haya obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley y demás normas aplicables

Punto de Equilibrio Económico:
Se lo entenderá cumplido cuando el monto agregado de:

- Los recursos entregados por los INVERSIONISTAS.
- Los recursos aportados por el ORIGINADOR.
- Los créditos aprobados por entidades del sistema financiero o terceras personas naturales o jurídicas.
- Los recursos comprometidos por los PROMITENTES COMPRADORES.
- La cuantía de los canjes y/o permutas celebradas con proveedores del Proyecto

En conjunto represente el Cien por ciento (100%) del costo total del presupuesto directo e indirecto de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, que asciende en términos referenciales presupuestados a treinta millones doscientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US$ 30.254.250,00), sujeto a la efectiva revisión del FISCALIZADOR, los montos estipulados contractualmente con proveedores y la verificación de la FIDUCIARIA

Punto de Equilibrio Técnico:
Se alcanzará al cumplir los siguientes puntos:

- Que el GERENTE DE PROYECTO elabore, el FISCALIZADOR valide y la JUNTA apruebe los referidos ESTUDIOS que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del PROYECTO; con indicación de los componentes de las fuentes de financiamiento que se requerirán, mínimo de UNIDADES INMOBILIARIAS que se deben prometer vender, créditos, etc. Adicionalmente, deberá el GERENTE DE PROYECTO preparar y la JUNTA DE FIDEICOMISO analizar y aprobar el Presupuesto y Cronograma de Obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de esta.
- Que el FIDEICOMISO haya suscrito todos los contratos de servicios señalados en el numeral 9.12 de la cláusula novena del FIDEICOMISO.

El financiamiento del Proyecto proviene de las siguientes fuentes:

1) Aporte del Originador.
2) Venta de los valores de Titularización de Participación (VTP´s) durante el plazo de la Oferta Pública.
3) los créditos aprobados por entidades del sistema financiero o terceras personas naturales o jurídicas.
4) Flujo proveniente de la venta de departamentos, que se podrán financiar de la siguiente manera: 2% al momento de la reserva; el 18% en financiamiento directo en 18 cuotas mensuales y el 80% mediante financiamiento hipotecario.

Aporte Inicial del Emisor
Con el aporte inicial de los socios originadores, se logró impulsar de manera significativa el desarrollo integral del anteproyecto, sentando las bases técnicas, comerciales y legales del mismo. Este capital permitió financiar estudios clave como el diseño arquitectónico, las ingenierías estructural, hidrosanitaria, eléctrica y de climatización, así como el análisis de seguridad antisísmica. Adicionalmente, se cubrió la prospección, análisis y selección de proveedores estratégicos para la construcción, garantizando así la idoneidad técnica del equipo responsable de la obra. Asimismo, se atendieron los gastos legales y la obtención de permisos necesarios, permitiendo que el proyecto avance dentro del marco normativo correspondiente.

En el ámbito financiero y comercial, el capital permitió la elaboración de una estructura financiera detallada que incluyó presupuestos de construcción y equipamiento hotelero, cronogramas de ejecución, análisis de escenarios y absorción, además de proyecciones del negocio hotelero. También, se ejecutó un análisis de mercado inmobiliario y hotelero, se diseñó un plan publicitario y comercial. Finalmente, se formalizó la franquicia de marca hotelera, y se contrató a la operadora hotelera, consolidando el modelo de negocio de departamentos con servicios hoteleros.

Mecanismos de Garantía
La Fianza Solidaria consiste en una cobertura de hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un PROYECTO INMOBILIARIO, este mecanismo de garantía se describe a continuación.

Si durante la construcción del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del PROYECTO o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para la terminación de la construcción del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción del HOTEL o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción del HOTEL, por tales conceptos exclusivamente, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN. En tal virtud, se aclara de manera expresa que el presente MECANISMO DE GARANTÍA ofrecido por el ORIGINADOR para cubrir hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN respecto del PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de construcción del HOTEL o aparezcan de rubros no presupuestados originalmente, pero indispensables para la terminación de la construcción del HOTEL.

Si durante el equipamiento del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para el equipamiento total del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de equipamiento del HOTEL o el aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del HOTEL, por tales conceptos exclusivamente, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO. En tal virtud, se aclara de manera expresa que el presente MECANISMO DE GARANTÍA ofrecido por el ORIGINIADOR para cubrir hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN respecto del PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de equipamiento del HOTEL o aparezcan de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del HOTEL, más no podrá ser aplicado para incrementos en los costos de construcción del HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción del HOTEL.

La obligación del ORIGINADOR de proveer de recursos al FIDEICOMISO en virtud del presente MECANISMO DE GARANTÍA deberá cumplirse dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado al ORIGINADOR, mediante simple carta a la que adjunte los informes del perito y del FISCALIZADOR dirigida al ORIGINADOR, deberá estar acompañada de un informe pericial, así como de un informe del FISCALIZADOR que sustente la petición. Expresamente se destaca que la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO se limita única y exclusivamente a la provisión de los recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o equipamiento del HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción o para el equipamiento total del HOTEL, según corresponda, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. Al efecto el ORIGINADOR se constituye, a través del presente instrumento, en fiador y garante solidario del FIDEICOMISO, con el fin de garantizar el pago de cualquier obligación, sea cual fuere su naturaleza, de plazo pendiente o plazo vencido, directa o indirecta, pasada, presente o futura, que el FIDEICOMISO individual o conjuntamente haya contraído o contraiga en el futuro a favor de cualquier tercero para el desarrollo de la construcción y equipamiento del HOTEL durante la FASE II del FIDEICOMISO, hasta por una suma equivalente a 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN y hasta por una suma equivalente a 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda.

En tal sentido, el ORIGINADOR renuncia a los beneficios de domicilio, orden o excusión. Se deja constancia de que esta fianza y garantía solidaria se declarará automáticamente y de pleno derecho extinguida, en el evento de que la FIDUCIARIA llegue a certificar que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO o en el evento de que se inicie la FASE III de este FIDEICOMISO. Por lo tanto, se aclara que queda excluido de la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO, cualquier necesidad de recursos durante la FASE III de esta TITULARIZACIÓN.

En caso de que el FIDEICOMISO requiera de recursos adicionales debido a: (i) el incremento en los costos de construcción del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (ii) el incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (iii) al aparecimiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción o equipamiento del HOTEL por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (iv) cualquier necesidad durante la FASE III de esta TITULARIZACIÓN; la FIDUCIARIA deberá convocar a una ASAMBLEA de INVERSIONISTAS, que conozca y resuelva lo que considere más oportuno.

El Originador remitió los respaldos pertinentes para validar en un caso adverso el cumplimiento del mecanismo de garantía (fianza solidaria) donde constan, declaraciones juramentadas, escrituras de bienes inmuebles, declaración de impuestos y buró de crédito.

Cálculo del Índice de Desviación y descripción detallada de la metodología
Tratándose de un proyecto inmobiliario nuevo, el índice de desviación de flujos se calcula mediante un análisis de sensibilidad, a fin de determinar los riesgos implícitos en el proceso constructivo. El análisis de sensibilidad se estimó en tres escenarios: pesimista, moderado y optimista con la siguiente probabilidad de ocurrencia.

El análisis de sensibilidad se realiza en relación con la variación de los precios (inflación) como principal variable del modelo en el proceso de construcción con los siguientes parámetros:

El valor de referencia de los flujos son los Costos de Construcción y Costos de Equipamiento que, dentro del análisis de sensibilidad, se representa en el Valor Incremental que pueden presentar variaciones ante los escenarios de la inflación. El índice de desviación promedio ponderado es del 5%. A continuación, se presentan los resultados.

Costo	Monto
Costo de Construcción	24.392.461
Costo de Equipamiento	4.273.193
Total noches vendidas	**28.665.654**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. **/ Elaboración:** PCR

Escenario	Cambio precios	Prob. Escenario	Valor Incremental	Índice desv.	$ Ponderado
Pesimista	7,75%	20%	2.221.588	7,75%	444.318
Base / Esperado	4,25%	60%	1.218.290	4,25%	730.974
Optimista	3,00%	20%	859.970	3,00%	171.994

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

En este sentido, la fianza solidaria debe cubrir el monto de US$ 2.694.571 dólares al considerar las 2 desviaciones estándar planteadas.

Flujo de Venta

El presupuesto de ventas presenta un perfil conservador de colocación de los Valores VTP. Se prevé para el presente proyecto obtener el punto de equilibrio y culminar las ventas de la emisión durante el plazo de Oferta Pública autorizado.

Mes	Fecha	VTPs Emitidos	VTPs Vendidos	VTPs Disponibles	Valor Nominal	Flujo Venta
120		**6.000**	**6.000**			**30.000.000**
0	jun-25	6.000	1.500	4.500	$5.000,00	$ 7.500.000,00
1	jul-25	-	250	4.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
2	ago-25	-	250	4.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
3	sept-25	-	250	3.750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
4	oct-25	-	250	3.500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
5	nov-25	-	250	3.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
6	dic-25	-	250	3.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
7	ene-26	-	250	2.750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
8	feb-26	-	250	2.500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
9	mar-26	-	250	2.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
10	abr-26	-	250	2.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
11	may-26	-	250	1.750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
12	jun-26	-	250	1.500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
13	jul-26	-	250	1.250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
14	ago-26	-	250	1.000	$5.000,00	$ 1.250.000,00
15	sept-26	-	250	750	$5.000,00	$ 1.250.000,00
16	oct-26	-	250	500	$5.000,00	$ 1.250.000,00
17	nov-26	-	250	250	$5.000,00	$ 1.250.000,00
18	dic-26	-	250	-	$5.000,00	$ 1.250.000,00

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Proyecciones - Flujos Esperados en los escenarios definidos (Pesimista - Esperado - Optimista)

La construcción de los escenarios proyectados para el proceso de titularización se fundamentó en la identificación y análisis de variables críticas, con el objetivo de modelar la posible volatilidad asociada a los flujos operativos esperados.

Para respaldar estos escenarios se utilizaron premisas como:

- Ocupación del hotel
- Canal comercial o OTA (Online Travel Agency): venta por medio de agencias de viaje online. o GDS (Global Distribution System): sistema de reservación que manejan proveedores de servicios de turismo y hospedaje. o Grupos: venta directa a grupos de personas. o Directo: venta directa.
- Tarifas hoteleras
- Absorción en la venta de inmuebles Las proyecciones del negocio hotelero y sus supuestos de ingresos operativos, costos directos e indirectos, gastos indirectos.

Además, se proyectó tres escenarios de tarifas promedio por persona, basadas en el mercado local y en un margen de maniobra adecuado para la gestión de la ocupación del hotel.

Detalle de Tarifa (3 Escenarios)	
Tarifa promedio p.p. pesimista	$ 27,45
Tarifa promedio p.p. esperada	$ 30,50
Tarifa promedio p.p. optimista	$ 33,55

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Estados Financieros Proyectados

Las proyecciones planteadas para el proyecto donde URBANPROMO S.A.S. en figura de Emisor junto con la Casa de Valores he evaluado el horizonte de trabajo para 10 años, donde entre los principales hallazgos se observa el incremento de los activos en su porción corriente principalmente, debido a la mayor generación de flujos, reflejados en el efectivo. Además, el apartado de PPE contempla los costos de construcción del proyecto inmobiliario – hotelero, así como el crecimiento en la cuenta durante los 10 años. Cabe señalar que, las operaciones están debidamente amparadas en el Contrato de Administración Hotelera.

En cuanto al desempeño a partir del inicio de las operaciones del proyecto se observa ingresos por US$ 13,47 millones para el año 2027 mientras que, su costo ascendería a los US$ 9,38 millones. No obstante, la utilidad bruta totalizaría en US$ 4,10 millones, cifra que se mantendría estable en el tiempo de acuerdo con las proyecciones iniciales.

Finalmente, el resultado integral a partir del año 2027 sumaría US$ 2,18 millones y esta tendencia positiva se estabilizaría durante el tiempo que dure el proyecto y alineado a la línea central de los títulos valores.

A continuación, se presenta un detalle de los Estados Financieros, Estado de Resultados y Flujos de caja que contemplan todas las variables y premisas de precios, tasa de ocupación, entre otros que alimentaron la información del modelo esperado:

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**13.799.597**	**25.850.976**	**24.781.590**	**23.378.319**	**25.438.522**	**27.060.139**	**28.534.768**	**30.389.248**	**32.144.351**	**33.797.491**
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.796.783	10.947.296	8.892.283	11.013.358	15.972.705	19.847.947	23.541.686	27.015.514	30.521.991	33.663.089
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.399.577	914.966	825.819	759.786	213.458	568.035	574.891	124.870
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.908.345	14.384.139	12.134.016	9.123.060	6.603.040	4.787.712	3.563.377	2.023.258	744.020	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.469	519.542	2.355.714	2.326.935	2.036.957	1.664.693	1.216.247	782.441	303.449	9.533
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.455.193**	**5.292.142**	**10.894.384**	**9.976.945**	**9.059.506**	**8.220.377**	**7.591.811**	**7.030.564**	**6.507.343**	**5.984.121**
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	874.397	1.288.106	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373
Dep. / Amort. Acumulada	-37.275	-320.686	-1.024.405	-1.941.844	-2.859.283	-3.698.412	-4.326.978	-4.888.225	-5.411.446	-5.934.668
TOTAL ACTIVOS	**15.254.790**	**31.143.118**	**35.675.975**	**33.355.264**	**34.498.028**	**35.280.517**	**36.126.579**	**37.419.812**	**38.651.694**	**39.781.612**
PASIVOS CORRIENTES	**179.578**	**1.005.983**	**1.044.190**	**293.457**	**436.307**	**358.659**	**383.272**	**551.797**	**570.941**	**597.516**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	138.603	984.163	1.495	8.576	1.663	-	3.778	0	4.174	0
Beneficios a empleados	17.697	14.570	511.872	176.286	235.274	202.385	193.282	264.637	285.350	259.610
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.277	7.251	530.822	108.596	199.370	156.274	186.212	287.160	281.418	337.906
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**2.319.193**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**179.578**	**1.005.983**	**3.363.382**	**293.457**	**436.307**	**358.659**	**383.272**	**551.797**	**570.941**	**597.516**
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.213	137.135	2.312.593	3.061.807	4.061.721	4.921.858	5.743.307	6.868.015	8.080.753	9.184.096
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**15.075.213**	**30.137.135**	**32.312.593**	**33.061.807**	**34.061.721**	**34.921.858**	**35.743.307**	**36.868.015**	**38.080.753**	**39.184.096**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**15.254.790**	**31.143.118**	**35.675.975**	**33.355.264**	**34.498.028**	**35.280.517**	**36.126.579**	**37.419.812**	**38.651.694**	**39.781.612**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	13.473.105	8.891.458	9.301.242	8.341.200	7.453.781	8.138.835	7.994.534	7.357.721
Venta de inmuebles	-	-	13.454.734	4.598.732	3.842.361	2.745.847	1.718.544	2.260.217	1.968.950	1.181.498
Ingresos por hospitalidad	-	-	18.371	4.292.726	5.458.881	5.595.353	5.735.237	5.878.618	6.025.583	6.176.223
Costo de Ventas	-	-	-9.377.094	-4.837.452	-4.856.968	-4.210.699	-3.679.591	-4.056.756	-3.858.790	-3.388.062
Inmuebles vendidos	-	-	-9.373.553	-3.010.956	-2.520.020	-1.815.328	-1.224.336	-1.540.119	-1.279.237	-744.020
Hospitalidad costo directo	-	-	-3.541	-1.826.496	-2.336.948	-2.395.372	-2.455.256	-2.516.637	-2.579.553	-2.644.042
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**4.096.011**	**4.054.006**	**4.444.274**	**4.130.500**	**3.774.190**	**4.082.079**	**4.135.743**	**3.969.658**
Gastos de administración y ventas	**-38.020**	**-289.079**	**-788.834**	**-3.191.837**	**-3.404.501**	**-3.480.781**	**-3.336.946**	**-3.309.573**	**-3.365.845**	**-3.516.674**
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-3.933	-121.498	-95.756	-68.326	-49.632	-51.519	-49.025	-34.722
Gastos Notariales	-	-	-1.800	-60.600	-50.850	-39.600	-9.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-200	-75.949	-59.358	-45.452	-17.408	-20.547	-11.301	-30.848
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-159.186	-302.923	-367.228	-453.738	-433.428	-474.529	-551.177
Depreciación y Amortización	-37.275	-283.411	-703.719	-917.439	-917.439	-839.129	-628.566	-561.247	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
Utilidad Operativa	**-38.020**	**-289.079**	**3.307.177**	**862.169**	**1.039.773**	**649.719**	**437.244**	**772.506**	**769.898**	**452.985**
Otros ingresos / gastos	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Gastos financieros	-	-	-95.279	-29.192	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**117.981**	**97.133**	**3.412.483**	**1.175.238**	**1.568.493**	**1.349.233**	**1.288.548**	**1.764.249**	**1.902.333**	**1.730.735**
Paticipación de trabajadores	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350	-259.610
Impuesto a la renta	-25.071	-20.641	-725.153	-249.738	-333.305	-286.712	-273.816	-374.903	-404.246	-367.781
Utilidad Neta	**75.213**	**61.922**	**2.175.458**	**749.215**	**999.914**	**860.136**	**821.449**	**1.124.709**	**1.212.737**	**1.103.343**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**75.213**	**61.922**	**2.175.458**	**749.215**	**999.914**	**860.136**	**821.449**	**1.124.709**	**1.212.737**	**1.103.343**

Monto de la Emisión	30.000.000									
Valor Nominal	5.000									
Valor de la VTP	6.000									
Ganancia proyecta en US$ por VTP´s	12,54	10,32	362,58	124,87	166,65	143,36	136,91	187,45	202,12	183,89
Tasa de Ganancia	0,25%	0,21%	7,25%	2,50%	3,33%	2,87%	2,74%	3,75%	4,04%	3,68%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-3.456.797**	**-9.731.077**	**1.848.083**	**4.375.341**	**4.608.923**	**3.344.732**	**2.995.736**	**2.640.894**	**2.535.671**	**2.032.796**
Efectivo recaudado de clientes	**136.178**	**830.762**	**10.896.770**	**9.799.229**	**10.007.015**	**9.079.286**	**8.705.154**	**8.506.888**	**8.735.720**	**8.573.030**
Por ventas de inmuebles	136.178	830.762	10.878.720	5.001.342	3.855.914	2.761.038	2.228.950	1.868.579	1.931.859	1.598.867
Por ventas hoteleras	-	-	18.050	4.217.603	5.363.351	5.497.434	5.634.870	5.775.742	5.920.135	6.068.139
IVA recaudado en ventas	-	-	-	580.283	787.750	820.813	841.333	862.567	883.725	906.024
Usos operacionales	**-3.592.975**	**-10.561.839**	**-9.048.687**	**-5.423.888**	**-5.398.091**	**-5.734.554**	**-5.709.418**	**-5.865.995**	**-6.200.048**	**-6.540.234**
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.879.841	-699.122	-933.309	-649.815	-466.906	-442.573	-401.450	-415.873	-423.262	-443.737
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-18.518	-62.853	-151.405	-87.923	-69.294	-49.445	-35.917	-37.282	-35.478	-25.127
Gastos Notariales	-5.427	-17.368	-75.876	-43.854	-36.798	-28.657	-6.947	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-159.839	-54.961	-42.955	-32.892	-12.598	-14.869	-8.178	-22.324
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-843	-445.487	-569.987	-584.237	-598.843	-613.814	-629.159	-644.888
Revenue share	-	-	-1.405	-742.478	-949.979	-973.728	-998.072	-1.023.023	-1.048.599	-1.074.814
Alimentos y bebidas	-	-	-978	-472.216	-604.187	-619.291	-634.773	-650.643	-666.909	-683.582
Otras areas operadas	-	-	-315	-166.315	-212.795	-218.115	-223.568	-229.157	-234.886	-240.758
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa para operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-124.502	-278.949	-368.527	-412.686	-459.943	-472.883	-720.474
Participación de trabajadores	-	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350
Impuesto a la renta	-	-23.277	-7.251	-530.822	-100.774	-166.116	-134.579	-139.040	-238.366	-259.925
IVA Pagado en Compras	-93.837	-423.665	-1.836.412	-563.126	-499.291	-463.845	-403.171	-401.002	-438.143	-357.615
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
FLUJO DE INVERSIÓN	**-1.179.920**	**-3.587.410**	**-6.121.509**	**94.118**	**356.424**	**536.510**	**704.003**	**838.935**	**976.805**	**1.114.302**
Fuentes por desinversión	**156.001**	**386.212**	**200.585**	**342.261**	**534.720**	**705.514**	**857.304**	**997.743**	**1.138.435**	**1.283.750**
Inversiones financieras de corto plazo	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Usos en inversión	**-1.335.920**	**-3.973.622**	**-6.322.094**	**-248.143**	**-178.296**	**-169.004**	**-153.300**	**-158.808**	**-161.630**	**-169.448**
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.335.920	-3.973.622	-6.322.094	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-717.849	-266.972	-356.400	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.307	-497.872	-883.807	-37.221	-26.744	-25.351	-22.995	-23.821	-24.244	-25.417
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**14.433.500**	**14.469.000**	**2.218.414**	**-2.348.385**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Fuentes de financiamiento	**15.000.000**	**15.000.000**	**2.400.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-566.500**	**-531.000**	**-181.586**	**-2.348.385**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-175.586	-2.342.385	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**9.796.783**	**1.150.513**	**-2.055.013**	**2.121.075**	**4.959.347**	**3.875.242**	**3.693.739**	**3.473.828**	**3.506.476**	**3.141.098**
EFECTIVO ACUMULADO	**9.796.783**	**10.947.296**	**8.892.283**	**11.013.358**	**15.972.705**	**19.847.947**	**23.541.686**	**27.015.514**	**30.521.991**	**33.663.089**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Escenario Optimista

El escenario proyectado contempla una rápida inserción en el mercado, respaldada por una estrategia comercial intensiva y el posicionamiento consolidado de la marca Esplendor by Wyndham. Se prevé una demanda sólida y continua, impulsada por la ubicación privilegiada en la costa y la oferta de servicios hoteleros de alto estándar. Adicionalmente, estudios de mercado regional evidencian un aumento en el interés por destinos turísticos en la zona costera del Ecuador, lo que sustenta la proyección planteada.

Ocupación Pesimista	2027	2028	2029
Días Abierto	31	366	365
Noches disponibles	102	31.212	31.110
% OTA	60%	55%	50%
% GDS	1%	1%	1%
% Grupos	9%	10%	10%
% Directo	30%	34%	39%
OTA	15	7.725	9.022
GDS	0	140	180
Grupos	2	1.405	1.804
Directo	8	4.775	7.037
Total noches vendidas	**26**	**14.045**	**18.044**
Ocupación / Inv. Disponible	**25,0%**	**45,0%**	**58,0%**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Escenario Esperado
Este escenario proyecta un crecimiento progresivo, sustentado en niveles de ocupación estables que permiten mantener la rentabilidad operativa. La estimación se fundamenta en un análisis comparativo con establecimientos similares en la región, complementado con estrategias de marketing digital y acuerdos estratégicos con agencias de viaje y plataformas de reservas en línea. La recuperación gradual del sector hotelero tras la pandemia respalda expectativas de ocupación moderada durante los primeros años de operación.

Escenario Esperado	2027	2028	2029
Días Abierto	31	366	365
Noches disponibles	102	31.212	31.110
% OTA	40%	35%	35%
% GDS	5%	5%	5%
% Grupos	10%	15%	20%
% Directo	45%	45%	40%
OTA	14	6.008	7.404
GDS	2	858	1.058
Grupos	4	2.575	4.231
Directo	16	7.725	8.462
Total noches vendidas	**36**	**17.167**	**21.155**
Ocupación / Inv. Disponible	35,0%	55,0%	68,0%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Escenario Pesimista
Este escenario prevé una tasa de ocupación más conservadora, influenciada por condiciones externas desfavorables como el aumento de la competencia, variaciones económicas y cambios en las preferencias del mercado. La proyección se apoya en análisis de crisis anteriores y en estudios sobre la capacidad de recuperación del sector hotelero. A pesar de una ocupación reducida, la viabilidad del proyecto se mantiene gracias a una gestión eficiente de los costos y a la adecuación de la oferta de servicios a la demanda local.

Ocupación Pesimista	2027	2028	2029
Días Abierto	31	366	365
Noches disponibles	102	31.212	31.110
% OTA	60%	55%	50%
% GDS	1%	1%	1%
% Grupos	9%	10%	10%
% Directo	30%	34%	39%
OTA	15	7.725	9.022
GDS	0	140	180
Grupos	2	1.405	1.804
Directo	8	4.775	7.037
Total noches vendidas	**26**	**14.045**	**18.044**
Ocupación / Inv. Disponible	25,0%	45,0%	58,0%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Descripción de los productos y servicios

Resumen de Estructura del Hotel			
Detalle	**Unidades**	**Precio Promedio**	**Planta Tipo**
PH	2	$ 868.850,21	12
3 Dorm. Sala Exterior 1	5	$ 531.153,12	6
3 Dorm. Sala Exterior 2	5	$ 516.657,41	8
3 Dorm. Balcón	6	$ 508.186,97	3
2 Dorm. Balcón L	19	$ 375.221,60	5
2 Dorm. Balcón 3	5	$ 354.089,88	11
2 Dorm. Balcón 2	5	$ 332.781,86	10
2 Dorm. Balcón 1	19	$ 307.888,13	4
Suite	6	$ 211.286,00	2
Estudio Lateral Izquierdo	4	$ 160.454,03	9
Estudio Lateral Derecho	6	$ 159.220,51	7
Estudio Central	20	$ 145.966,29	1
Total general	**102**		

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

El proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa contempla un edificio de diseño vanguardista que integra 102 unidades residenciales tipo “llaves hoteleras”, las cuales serán administradas bajo el prestigioso sello Esplendor de Wyndham Hotels & Resorts. Esta modalidad permite a los propietarios disfrutar de su unidad por temporadas definidas, y al mismo tiempo obtener rentabilidad mediante su integración al sistema de alquiler turístico cuando no estén en uso, combinando inversión inmobiliaria con operación hotelera de alta gama.

La infraestructura está concebida para alojar entre 450 y 500 personas de manera simultánea, priorizando el confort, la seguridad y el lujo en cada detalle de su operación. El complejo contará con una gama completa de amenidades premium, que incluyen piscina, spa, gimnasio equipado, áreas infantiles, salones para reuniones y trabajo colaborativo, así como una variada propuesta gastronómica compuesta por restaurante y cafetería.

Complementariamente, se ofrecerán servicios de valor agregado como lavandería y estacionamiento subterráneo, diseñados para optimizar la experiencia tanto de huéspedes como de propietarios. Este desarrollo reafirma el compromiso de Urbanpromo por integrar soluciones habitacionales y turísticas de alta calidad, bajo un modelo de gestión eficiente, rentable y adaptado a las nuevas tendencias del mercado inmobiliario y de hospitalidad.

Descuento en Ventas	
Hasta	Descuento
jun-25	8,00%
dic-25	5,00%
jun-26	2,00%
dic-26	0,00%
jun-27	0,00%
dic-27	0,00%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. **/ Elaboración:** PCR

Acta de la Asamblea Extraordinaria Universal de Accionistas de la Sociedad URBANPROMO S.A.S.
Con fecha 22 de enero de 2025, siendo las 10hrs se dio paso a la sesión extraordinaria de todos los accionistas donde se decidió autorizar y aprobar la constitución del Fideicomiso de Titularización.

Actores dentro del Proyecto
Agente de Manejo
La Compañía TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. se constituyó con el nombre de TRUST FIDUCIARIA S.A. conforme consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, el veinticuatro de enero del año dos mil dos, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintiocho de febrero del dos mil dos. La compañía reformó integralmente su estatuto social mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, el veintitrés de mayo del dos mil ocho, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintiséis de agosto del dos mil ocho. Posteriormente la compañía TRUST FIDUCIARIA S.A. cambio denominación a TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y reformó su estatuto social, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Quinto de Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benites, el cuatro de febrero del dos mil diez, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el seis de abril del dos mil diez.

La compañía aumentó su capital suscrito y autorizado, así como reformó el artículo sexto de su estatuto social mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, el veintitrés de noviembre del dos mil dieciséis, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintitrés de diciembre del dos mil dieciséis.

Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se encuentra debidamente autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para el funcionamiento de actividades de agente de manejo en procesos de titularización y administración de negocios fiduciarios, así como su objeto social habilita a la sociedad para dicha finalidad, de conformidad con su estatuto social vigente. De acuerdo con la escritura pública de constitución de la compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. el plazo de duración de la sociedad es de cincuenta años.

SEMAICA
Grupo Empresarial dedicado principalmente a la actividad de construcción en sus diferentes dimensiones. SEMAICA cuenta con avales de cumplimiento de estándares internacionales que la convierten en unos de los principales grupos en la industria en el país. Tiene experiencia en varios ámbitos en el área, desde entidades financieras (Edificio Produbanco), edificios (Edificio de las Cámaras), espacios públicos (Casa de la Cultura Ecuatoriana), hospitales (Hospital Quito Sur), hoteles (Hilton Colón GYE), obras civiles (Estación Eléctrica El Inga), proyectos residenciales (Bluebay II), plantas industriales (Plásticos Rival) y centros comerciales (Plaza de las Américas).

OPM
Empresa dedicada al servicio de construcción y diseño eléctrico y electrónico en medio y bajo voltaje. Especializados en diseño y Ingevitro, responsable del diseño y supervisión de instalaciones de aluminio y vidrio. Construcción de iluminación interior y exterior, circuitos de fuerza, redes en medio y bajo voltaje, cableado estructurado, CCTV, alarmas y cámaras de seguridad, centros de transformación y protección, redes subterráneas, redes aéreas y alumbrado público. Cuenta con experiencia tanto en alumbrado público como en cámaras de transformación e instalaciones eléctricas internas y alumbrado comercial, residencial e industrial.

SEINGPROAÑO
SEINGPROAÑO CIA. LTDA. tiene más de 25 años de experiencia en la provisión e instalación de sistemas hidrosanitarios y de protección contra incendios para proyectos residenciales, comerciales e industriales a nivel nacional. Hemos realizado proyectos importantes como el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, Edificio Silja, Edifcio Corporativo Titanium Plaza, Edificio Corporativo CHG, GO Quito Hotel, Hotel Dann Carlton, Templo de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días de Cumbayá, Supermercados Santa María, Hospital Metropolitano, San Patricio Cumbayá, entre otros.

EARTHQUAKE PROTECTION SYSTEMS
Es líder mundial en soluciones de aislamiento sísmico para asegurar la "Funcionalidad Continua" de edificios, puentes e instalaciones industriales. Gobiernos y grandes corporaciones en más de 25 países confían en sus soluciones. EPS cuenta con tres ingenieros principales con 30 años de experiencia en aislamiento sísmico avanzado. Utilizan aisladores Friction Pendulum™ adaptados a las condiciones sísmicas y características específicas de cada proyecto. EPS garantiza precios y entregas puntuales de sus aisladores, los cuales cumplen con los más altos estándares de Funcionalidad Continua. A diferencia de otros aisladores que solo cumplen con normas mínimas y pueden fallar gravemente, EPS ofrece protección efectiva contra daños sísmicos severos. Su tecnología permite construir

instalaciones que continúan operando tras terremotos, de manera más económica y segura que las estructuras tradicionales.

GRUPO SIXSTARS HOTELS
Es un grupo empresarial ecuatoriano que se dedica al desarrollo, operación, asesoría y representación de marcas de la industria hotelera y restaurantes. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria del turismo. Lo que hoy es Grupo SIXSTAR Hotels, nace como una unidad de negocios dentro del Consorcio Nobis, liderando grandes proyectos que han aportado al crecimiento y la dinamización de la económica del país con importantes inversiones y generación de plazas de trabajo. Se caracteriza por ser un Grupo comprometido con el crecimiento y la mejora constante en nuestras líneas de negocio, trabajamos para ofrecer a nuestros clientes experiencias, innovación y servicio de calidad.

DeBrus
Firma especializada en comercialización inmobiliaria.

IMECANIC
"IMECANIC" es una compañía ecuatoriana que, desde agosto de 1978, trabaja en el ámbito nacional entregando "SOLUCIONES PROFESIONALES DE INGENIERIA" en diseño, suministro de equipos, materiales y montaje en las siguientes áreas: • Climatización y ventilación. comercial e industrial • Instalaciones Hidrosanitarias Comerciales e Industriales • Protección de Incendios Hidráulica y Rociadores (SPRINKLERS) • Sistemas de Detección y Audio Evacuación Incendios • Control de Accesos y Seguridad • CCTV Circuito Cerrado de Televisión • Control y Monitoreo de Sistemas y Edificios Inteligentes • Refrigeración Industrial

OPERADOR HOTELERO ESPLENDOR BY WYNDHAM
El Operador del Hotel será SIX STAR HOTELS SSH S.A., sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con la legislación ecuatoriana, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, cuyo objeto social es la operación de hoteles.

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martínez, el 09 de noviembre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21 de noviembre de 2018, de fojas 54.983 a 55.007, Registro Mercantil número 4.807, y anotada bajo el número 58.303 del Repertorio.

El OPERADOR es quien tendrá a su cargo, por cuenta del FIDEICOMISO, la administración y operación profesional y especializada del HOTEL.

Franquicia
WYNDHAM HOTELS & RESORTS es un grupo hotelero líder mundial con 20 marcas y más de 9.000 hoteles en más de 80 países en todo el mundo.
ESPLENDOR es una de las marcas de WYNDHAM, que cuenta con hoteles situados en varios países de Latinoamérica: México, Argentina, Uruguay y Paraguay. En total, esta submarca cuenta con 9 hoteles repartidos entre los países mencionados.

Experiencia Operativa
La operación del hotel será gestionada por la operadora SIX STAR HOTELS SSH S.A., una empresa ecuatoriana con amplia experiencia en la gestión de hoteles, asegurando que los altos estándares de servicio y hospitalidad de la marca Wyndham sean mantenidos en todo momento. El manejo profesional de la operación hotelera permitirá a los propietarios e inversionistas maximizar el retorno de su inversión, asegurando tanto la satisfacción de los usuarios como el éxito comercial del proyecto.

Avalúo del Terreno
Resumen de Avalúo efectuado por VALORCEB S.A.S.
Tipo de Inmueble: Terreno
Dirección: Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto Balneario "Punta Barandúa" Sector # 31 Solar Unificado número UNO, Provincia de Santa Elena.

- Área del terreno: 5.782,92 m2
- Avalúo comercial actual: US$ 2.250.342,72
- Avalúo comercial ajustado: US$ 2.238.206,65
- Solicitado por: URBANPROMO S.A.S.
- Fecha del informe: 16 de mayo de 2025

Presencia Bursátil

Situación del Mercado de Valores:

El mercado de valores en Ecuador ha mostrado un crecimiento sostenido desde su inicio formal en la década de 1970, consolidándose como un actor clave en el desarrollo económico del país. A pesar de su tamaño reducido en comparación con otros mercados regionales, se evidencia una expansión progresiva en términos de participación y volumen. El número de empresas cotizantes ha crecido significativamente, pasando de 100 a 150 en los últimos años, mientras que el volumen de operaciones se ha incrementado lo que refleja un dinamismo positivo en la actividad bursátil y un interés creciente en el financiamiento a través de mercados de capitales.

A pesar de los avances registrados, el mercado bursátil ecuatoriano enfrenta diversos desafíos estructurales y coyunturales. La tasa de ahorro nacional, que influye directamente en la disponibilidad de recursos para inversión, sigue siendo limitada, lo que restringe el crecimiento del mercado. A su vez, la situación de pagos internacionales y la deuda externa del país afectan la percepción de riesgo entre inversionistas, limitando la atracción de capital extranjero.

El mercado de valores es un sistema donde se realizan todas las operaciones de inversión destinadas a financiar diversas actividades que generan rentabilidad. Esto se lleva a cabo mediante la emisión y negociación de valores, tanto a corto como a largo plazo, y a través de operaciones directas en las Bolsas de Valores. Las principales ventajas del mercado de valores incluyen su organización, eficiencia y transparencia, así como una intermediación competitiva que fomenta el ahorro y lo convierte en inversión, generando un flujo constante de recursos para financiamiento a mediano y largo plazo, entre otras.

Para diciembre de 2022, el monto negociado descendió a US$ 13,45 millones, representando un 11,8% del PIB y una variación de -14%. A finales de 2023, el monto negociado se contrajo en un 1%, totalizando US$ 13,31 millones y representando el 11% del PIB.

En diciembre de 2024, el monto registrado fue de US$ 15.752 millones siendo superior a lo reportado en su año previo y el más alto reportado en los últimos años. Al analizar el mercado por sector, los títulos emitidos por el sector privado representaron el 54,66%, mientras que los del sector público representaron el 45,34%[3], siendo el mercado primerio el principal actor con un 82,05% y la diferencia mercado secundario. Durante el 2024, los principales sectores participantes en el mercado bursátil nacional han sido Actividades Financieras y de Seguros (53,90%), Administración Pública y Defensa (37,96%), Industrias Manufactureras (3,13%), Comercio al por Mayor y Menor (2,60%), y otros 12 sectores con una participación individual menor.

Durante el período enero – abril de 2025, el valor efectivo negociado acumulado ascendió a US$ 4.903 millones, lo que representa aproximadamente el 36% del total negociado en todo 2024 (US$ 13.560 millones). Este desempeño estuvo impulsado por las emisiones del sector público (US$ 3.646 millones), que superaron las del sector privado (US$ 2.191 millones), evidenciando una mayor participación del Estado como demandante de financiamiento en el mercado local.

El mercado primario concentró la mayor parte de las operaciones, con US$ 4.818 millones negociados, mientras que el mercado secundario se mantuvo limitado, con apenas US$ 1.019 millones, lo que refleja la falta de profundidad y liquidez en la negociación de valores ya emitidos. En cuanto al tipo de instrumento, la renta fija dominó ampliamente, con US$ 5.800 millones acumulados frente a solo US$ 37,9 millones en renta variable, reafirmando el perfil conservador del mercado ecuatoriano y la escasa capitalización de empresas vía acciones.

[3] Cifras tomadas a diciembre de 2024 de la Bolsa de Valores de Quito, *Boletines Mensuales y Boletín Informativo.*

Por tipo de títulos, los más negociados en lo que va del año fueron:

- Certificados de inversión (US$ 1.362 millones)
- Certificados de tesorería (US$ 1.285 millones)
- Certificados de depósito (US$ 1.050 millones)
- Bonos del Estado (US$ 917 millones).

Estos resultados confirman una preferencia por instrumentos de corto y mediano plazo, mayormente utilizados por instituciones públicas y privadas para cubrir requerimientos de liquidez o rotación de cartera. El análisis por calificación de riesgo muestra que los papeles con mejor nota crediticia (AAA) concentran el mayor volumen negociado tanto en papel comercial como en obligaciones corporativas y titularizaciones, lo que refuerza la alta aversión al riesgo del mercado. No obstante, las tasas internas de retorno (TIR) promedio ofrecen una compensación atractiva, especialmente para emisores con calificaciones entre AA y AA+.

Finalmente, al observar la distribución por rama económica, se evidencia una fuerte concentración: el sector financiero y de seguros representó 45,9% del total negociado, seguido muy de cerca por la administración pública (45,1%). La participación de sectores productivos como la industria, comercio o construcción sigue siendo marginal, lo que limita la función del mercado de valores como fuente de financiamiento para el aparato productivo nacional.

Este comportamiento reafirma la necesidad de profundizar el mercado, ampliar la base de emisores, dinamizar la renta variable y promover un entorno regulatorio que estimule la inversión institucional y privada de largo plazo. El fortalecimiento del mercado secundario y la diversificación sectorial serán claves para que el mercado de capitales cumpla un rol más protagónico en la financiación del desarrollo económico del país.

Anexos

Anexo: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integrales y Estado de Flujo de Efectivo (US$ Miles)		
TITULARIZACIÓN VALORES DE PARTICIPACIÓN PROYECTO HOTELERO INMOBILIARIO "ESPLENDOR by WYNDHAM BARANDUA"		
Estado de Situación Financiera Individual (miles US$)	**dic-24**	**may-25**
Efectivo, bancos y equivalentes al efectivo	3.479,93	39,93
Inversiones temporales C/P	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados C/P	1.000,00	1.000,00
Documentos y cuentas por cobrar relacionados C/P	-	-
Activos por impuestos corrientes	22.865,15	23.249,80
Inventarios netos	-	-
Anticipos a proveedores	15.928,40	15.928,40
Otros activos corrientes	456.175,93	577.577,54
Activo corriente prueba ácida	**499.449,41**	**617.795,67**
Total activo corriente	**499.449,41**	**617.795,67**
Propiedades, planta y equipo	357,14	357,14
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	-	-
Terrenos	-	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionados L/P	-	-
Activo intangible	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
Otros activos no corrientes	-	699.000,00
Total activo no corriente	**357,14**	**699.357,14**
Activo total	**499.806,55**	**1.317.152,81**
Anticipo de clientes C/P	-	-
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas C/P	16.149,30	15.592,35
Cuentas y documentos por pagar relacionadas C/P	40.310,00	40.310,00
Obligaciones con entidades financieras C/P	-	-
Obligaciones emitidas C/P	-	-
Pasivo por impuestos corrientes	-	-
Provisiones por beneficios a empleados C/P	-	-
Otros pasivos corrientes	442.347,25	561.250,46
Pasivo corriente	**498.806,55**	**617.152,81**
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas L/P	-	-
Cuentas y documentos por pagar relacionadas L/P	-	-
Obligaciones con entidades financieras L/P	-	-
Obligaciones emitidas L/P	-	-
Provisiones por beneficios a empleados L/P	-	-
Ingresos diferidos L/P	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-
Pasivo no corriente	**-**	**-**
Pasivo total	**498.806,55**	**617.152,81**
Capital suscrito o asignado	1.000,00	700.000,00
Reserva legal	-	-
Superávit por revaluación	-	-
Ganancias o pérdidas acumuladas	-	-
Ganancia o pérdida neta del periodo	-	-
Otras cuentas patrimoniales	-	-
Patrimonio total	**1.000,00**	**700.000,00**
Deuda Financiera	**-**	**-**
Corto Plazo	-	-
Largo Plazo	-	-

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Proyecciones Financieras
Proyecciones Escenario Pesimista

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**13.773.145**	**25.668.587**	**24.823.717**	**22.738.265**	**24.687.127**	**26.067.332**	**27.429.168**	**28.804.249**	**30.213.092**	**31.836.364**
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.775.895	10.788.501	7.886.386	9.202.915	14.079.470	17.470.902	20.482.516	23.412.441	26.529.075	29.363.384
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.690.744	1.036.107	831.838	705.941	520.971	502.460	186.767	542.458
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.903.086	14.361.830	12.964.042	10.160.002	7.570.698	5.926.005	4.774.804	3.553.769	2.499.543	1.272.456
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.164	518.255	2.282.545	2.339.241	2.205.121	1.964.484	1.650.877	1.335.578	997.708	658.066
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.453.282**	**5.284.562**	**10.875.115**	**9.962.104**	**9.049.094**	**8.214.296**	**7.589.317**	**7.030.564**	**6.507.343**	**5.984.121**
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.453.282	5.284.562	10.875.115	9.962.104	9.049.094	8.214.296	7.589.317	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.453.282	5.284.562	10.875.115	9.962.104	9.049.094	8.214.296	7.589.317	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	872.388	1.279.587	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229
Dep. / Amort. Acumulada	-37.177	-319.747	-1.021.531	-1.934.541	-2.847.552	-3.682.350	-4.307.328	-4.866.082	-5.389.303	-5.912.525
TOTAL ACTIVOS	**15.226.428**	**30.953.149**	**35.698.832**	**32.700.370**	**33.736.221**	**34.281.628**	**35.018.486**	**35.834.813**	**36.720.435**	**37.820.485**
PASIVOS CORRIENTES	**151.239**	**817.448**	**936.570**	**147.784**	**338.154**	**266.557**	**297.693**	**357.283**	**406.377**	**497.274**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	109.815	794.419	6.914	3.250	-	-	3.638	0	3.231	0
Beneficios a empleados	17.691	14.238	451.961	116.718	198.937	145.178	166.052	178.056	196.830	237.448
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.732	8.790	477.695	27.816	139.217	121.379	128.003	179.227	206.316	259.826
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**2.705.725**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.705.725	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**151.239**	**817.448**	**3.642.295**	**147.784**	**338.154**	**266.557**	**297.693**	**357.283**	**406.377**	**497.274**
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.188	135.701	2.056.536	2.552.586	3.398.067	4.015.072	4.720.793	5.477.530	6.314.058	7.323.211
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**15.075.188**	**30.135.701**	**32.056.536**	**32.552.586**	**33.398.067**	**34.015.072**	**34.720.793**	**35.477.530**	**36.314.058**	**37.323.211**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**15.226.428**	**30.953.149**	**35.698.832**	**32.700.370**	**33.736.221**	**34.281.628**	**35.018.486**	**35.834.813**	**36.720.435**	**37.820.485**

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	12.220.214	7.402.261	8.222.952	6.824.469	6.212.679	6.276.195	6.209.795	6.651.161
Venta de inmuebles	-	-	12.204.851	4.264.560	3.990.720	2.486.431	1.766.190	1.718.544	1.538.203	1.862.779
Ingresos por hospitalidad	-	-	15.362	3.137.700	4.232.232	4.338.038	4.446.489	4.557.651	4.671.592	4.788.382
Costo de Ventas	-	-	-8.487.756	-4.124.955	-4.389.321	-3.489.710	-3.042.343	-3.159.455	-3.041.108	-3.263.640
Inmuebles vendidos	-	-	-8.485.540	-2.804.040	-2.589.304	-1.644.693	-1.151.201	-1.221.035	-1.054.227	-1.227.087
Hospitalidad costo directo	-	-	-2.215	-1.320.915	-1.800.016	-1.845.017	-1.891.142	-1.938.420	-1.986.881	-2.036.553
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**3.732.458**	**3.277.306**	**3.833.632**	**3.334.760**	**3.170.336**	**3.116.740**	**3.168.687**	**3.387.521**
Gastos de administración y ventas	**-37.921**	**-288.221**	**-799.750**	**-2.757.081**	**-2.960.797**	**-2.981.737**	**-2.811.164**	**-2.795.991**	**-2.836.583**	**-2.904.332**
Nómina Hotel	-	-	-768	-156.885	-211.612	-216.902	-222.324	-227.883	-233.580	-239.419
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-6.670	-115.134	-101.940	-61.971	-45.695	-42.874	-43.141	-41.442
Gastos Notariales	-	-	-3.300	-56.100	-50.850	-37.350	-10.350	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-7.137	-73.674	-63.861	-42.215	-16.856	-18.508	-11.301	-31.651
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-845	-141.197	-148.128	-238.592	-244.557	-250.671	-256.938	-263.361
Servicios Básicos	-	-	-307	-62.754	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifas de Marca	-	-	-197	-118.280	-188.537	-193.250	-198.081	-203.034	-208.109	-213.312
Seguros	-	-	-166	-25.102	-32.165	-32.969	-33.793	-34.638	-35.504	-36.392
Reposiciones	-	-	-154	-47.066	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifa operador	-	-	-1.607	-189.825	-252.373	-245.668	-251.810	-258.105	-264.558	-271.171
Impuestos y patentes	-	-	-2.277	-56.514	-188.728	-248.623	-308.936	-315.522	-343.267	-334.602
Depreciación y Amortización	-37.177	-282.570	-701.784	-913.011	-913.011	-834.798	-624.979	-558.753	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-744	-5.651	-15.681	-54.060	-58.055	-58.465	-55.121	-54.823	-55.619	-56.948
Utilidad Operativa	**-37.921**	**-288.221**	**2.932.707**	**520.224**	**872.835**	**353.023**	**359.172**	**320.749**	**332.104**	**483.189**
Otros ingresos / gastos	155.863	383.143	191.443	290.950	459.410	620.828	753.842	872.289	986.098	1.105.795
Gastos financieros	-	-	-111.076	-33.057	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**117.943**	**94.922**	**3.013.075**	**778.117**	**1.326.244**	**967.851**	**1.107.014**	**1.187.038**	**1.312.201**	**1.582.984**
Paticipación de trabajadores	-17.691	-14.238	-451.961	-116.718	-198.937	-145.178	-166.052	-178.056	-196.830	-237.448
Impuesto a la renta	-25.063	-20.171	-640.278	-165.350	-281.827	-205.668	-235.240	-252.246	-278.843	-336.384
Utilidad Neta	**75.188**	**60.513**	**1.920.835**	**496.050**	**845.481**	**617.005**	**705.721**	**756.737**	**836.528**	**1.009.153**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**75.188**	**60.513**	**1.920.835**	**496.050**	**845.481**	**617.005**	**705.721**	**756.737**	**836.528**	**1.009.153**

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-3.479.556**	**-9.872.425**	**628.850**	**4.008.873**	**4.604.395**	**2.942.336**	**2.416.039**	**2.219.491**	**2.296.541**	**1.906.041**
Efectivo recaudado de clientes	**107.894**	**672.623**	**9.571.480**	**8.336.735**	**8.884.917**	**7.465.106**	**6.941.544**	**6.849.716**	**7.099.612**	**6.884.559**
Por ventas de inmuebles	107.894	672.623	9.556.387	4.829.511	4.118.384	2.566.613	1.920.589	1.703.082	1.824.627	1.477.540
Por ventas hoteleras	-	-	15.093	3.082.791	4.158.168	4.262.122	4.368.675	4.477.892	4.589.839	4.704.585
Recuperación de cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA recaudado en ventas	-	-	-	424.433	608.366	636.371	652.280	668.742	685.146	702.434
Usos operacionales	**-3.587.450**	**-10.545.047**	**-8.942.630**	**-4.327.862**	**-4.280.523**	**-4.522.770**	**-4.525.505**	**-4.630.226**	**-4.803.071**	**-4.978.519**
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.874.582	-682.073	-905.717	-640.308	-474.640	-434.004	-398.744	-408.141	-419.004	-449.180
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-14.344	-48.518	-144.601	-83.318	-73.770	-44.846	-33.068	-31.026	-31.219	-29.990
Gastos Notariales	-4.342	-14.654	-69.905	-40.597	-36.798	-27.029	-7.490	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-145.021	-53.315	-46.214	-30.549	-12.198	-13.393	-8.178	-22.904
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-527	-322.174	-439.028	-450.004	-461.254	-472.785	-484.605	-496.720
Revenue share	-	-	-879	-536.957	-731.714	-750.007	-768.757	-787.976	-807.675	-827.867
Alimentos y bebidas	-	-	-612	-341.505	-465.370	-477.004	-488.929	-501.153	-513.681	-526.523
Otras areas operadas	-	-	-197	-120.278	-163.904	-168.002	-172.202	-176.507	-180.919	-185.442
Nómina Hotel	-	-	-768	-156.885	-211.612	-216.902	-222.324	-227.883	-233.580	-239.419
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-845	-141.197	-148.128	-238.592	-244.557	-250.671	-256.938	-263.361
Servicios Básicos	-	-	-307	-62.754	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifas de Marca	-	-	-197	-118.280	-188.537	-193.250	-198.081	-203.034	-208.109	-213.312
Seguros	-	-	-166	-25.102	-32.165	-32.969	-33.793	-34.638	-35.504	-36.392
Reposiciones	-	-	-154	-47.066	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifa para operador	-	-	-1.607	-189.825	-252.373	-245.668	-251.810	-258.105	-264.558	-271.171
Impuestos y patentes	-	-	-	-44.003	-170.624	-246.996	-295.928	-316.822	-313.116	-361.519
Amortización de cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación de trabajadores	-	-17.691	-14.238	-451.961	-116.718	-198.937	-145.178	-166.052	-178.056	-196.830
Impuesto a la renta	-	-23.732	-8.790	-477.695	-27.816	-131.337	-86.859	-118.125	-142.375	-169.986
IVA Pagado en Compras	-93.573	-423.490	-1.758.665	-490.243	-487.540	-367.899	-381.417	-324.945	-372.552	-338.648
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-744	-5.651	-15.681	-54.060	-58.055	-58.465	-55.121	-54.823	-55.619	-56.948
FLUJO DE INVERSIÓN	**-1.178.049**	**-3.583.969**	**-6.120.115**	**46.438**	**278.160**	**455.096**	**601.575**	**716.433**	**826.094**	**934.268**
Fuentes por desinversión	**155.863**	**383.143**	**191.443**	**290.950**	**459.410**	**620.828**	**753.842**	**872.289**	**986.098**	**1.105.795**
Venta de activos productivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras de corto plazo	155.863	383.143	191.443	290.950	459.410	620.828	753.842	872.289	986.098	1.105.795
Usos en inversión	**-1.333.912**	**-3.967.112**	**-6.311.558**	**-244.512**	**-181.249**	**-165.732**	**-152.267**	**-155.856**	**-160.004**	**-171.527**
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.333.912	-3.967.112	-6.311.558	-244.512	-181.249	-165.732	-152.267	-155.856	-160.004	-171.527
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-715.841	-260.461	-345.863	-244.512	-181.249	-165.732	-152.267	-155.856	-160.004	-171.527
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.006	-496.896	-882.226	-36.677	-27.187	-24.860	-22.840	-23.378	-24.001	-25.729
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**14.433.500**	**14.469.000**	**2.589.149**	**-2.738.782**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Fuentes de financiamiento	**15.000.000**	**15.000.000**	**2.800.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Efectivo aportado por socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.800.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-566.500**	**-531.000**	**-210.851**	**-2.738.782**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Recompra de VTP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de rendimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-204.851	-2.732.782	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**9.775.895**	**1.012.606**	**-2.902.115**	**1.316.529**	**4.876.555**	**3.391.432**	**3.011.614**	**2.929.924**	**3.116.635**	**2.834.309**
EFECTIVO ACUMULADO	**9.775.895**	**10.788.501**	**7.886.386**	**9.202.915**	**14.079.470**	**17.470.902**	**20.482.516**	**23.412.441**	**26.529.075**	**29.363.384**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. **/ Elaboración:** PCR

Proyecciones Escenario Esperado

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**13.799.597**	**25.850.976**	**24.781.590**	**23.378.319**	**25.438.522**	**27.060.139**	**28.534.768**	**30.389.248**	**32.144.351**	**33.797.491**
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.796.783	10.947.296	8.892.283	11.013.358	15.972.705	19.847.947	23.541.686	27.015.514	30.521.991	33.663.089
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.399.577	914.966	825.819	759.786	213.458	568.035	574.891	124.870
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.908.345	14.384.139	12.134.016	9.123.060	6.603.040	4.787.712	3.563.377	2.023.258	744.020	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.469	519.542	2.355.714	2.326.935	2.036.957	1.664.693	1.216.247	782.441	303.449	9.533
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.455.193**	**5.292.142**	**10.894.384**	**9.976.945**	**9.059.506**	**8.220.377**	**7.591.811**	**7.030.564**	**6.507.343**	**5.984.121**
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	874.397	1.288.106	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373
Dep. / Amort. Acumulada	-37.275	-320.686	-1.024.405	-1.941.844	-2.859.283	-3.698.412	-4.326.978	-4.888.225	-5.411.446	-5.934.668
TOTAL ACTIVOS	**15.254.790**	**31.143.118**	**35.675.975**	**33.355.264**	**34.498.028**	**35.280.517**	**36.126.579**	**37.419.812**	**38.651.694**	**39.781.612**
PASIVOS CORRIENTES	**179.578**	**1.005.983**	**1.044.190**	**293.457**	**436.307**	**358.659**	**383.272**	**551.797**	**570.941**	**597.516**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	138.603	984.163	1.495	8.576	1.663	-	3.778	0	4.174	0
Beneficios a empleados	17.697	14.570	511.872	176.286	235.274	202.385	193.282	264.637	285.350	259.610
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.277	7.251	530.822	108.596	199.370	156.274	186.212	287.160	281.418	337.906
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**2.319.193**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**179.578**	**1.005.983**	**3.363.382**	**293.457**	**436.307**	**358.659**	**383.272**	**551.797**	**570.941**	**597.516**
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.213	137.135	2.312.593	3.061.807	4.061.721	4.921.858	5.743.307	6.868.015	8.080.753	9.184.096
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**15.075.213**	**30.137.135**	**32.312.593**	**33.061.807**	**34.061.721**	**34.921.858**	**35.743.307**	**36.868.015**	**38.080.753**	**39.184.096**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**15.254.790**	**31.143.118**	**35.675.975**	**33.355.264**	**34.498.028**	**35.280.517**	**36.126.579**	**37.419.812**	**38.651.694**	**39.781.612**

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	13.473.105	8.891.458	9.301.242	8.341.200	7.453.781	8.138.835	7.994.534	7.357.721
Venta de inmuebles	-	-	13.454.734	4.598.732	3.842.361	2.745.847	1.718.544	2.260.217	1.968.950	1.181.498
Ingresos por hospitalidad	-	-	18.371	4.292.726	5.458.881	5.595.353	5.735.237	5.878.618	6.025.583	6.176.223
Costo de Ventas	-	-	-9.377.094	-4.837.452	-4.856.968	-4.210.699	-3.679.591	-4.056.756	-3.858.790	-3.388.062
Inmuebles vendidos	-	-	-9.373.553	-3.010.956	-2.520.020	-1.815.328	-1.224.336	-1.540.119	-1.279.237	-744.020
Hospitalidad costo directo	-	-	-3.541	-1.826.496	-2.336.948	-2.395.372	-2.455.256	-2.516.637	-2.579.553	-2.644.042
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**4.096.011**	**4.054.006**	**4.444.274**	**4.130.500**	**3.774.190**	**4.082.079**	**4.135.743**	**3.969.658**
Gastos de administración y ventas	**-38.020**	**-289.079**	**-788.834**	**-3.191.837**	**-3.404.501**	**-3.480.781**	**-3.336.946**	**-3.309.573**	**-3.365.845**	**-3.516.674**
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-3.933	-121.498	-95.756	-68.326	-49.632	-51.519	-49.025	-34.722
Gastos Notariales	-	-	-1.800	-60.600	-50.850	-39.600	-9.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-200	-75.949	-59.358	-45.452	-17.408	-20.547	-11.301	-30.848
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-159.186	-302.923	-367.228	-453.738	-433.428	-474.529	-551.177
Depreciación y Amortización	-37.275	-283.411	-703.719	-917.439	-917.439	-839.129	-628.566	-561.247	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
Utilidad Operativa	**-38.020**	**-289.079**	**3.307.177**	**862.169**	**1.039.773**	**649.719**	**437.244**	**772.506**	**769.898**	**452.985**
Otros ingresos / gastos	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Gastos financieros	-	-	-95.279	-29.192	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**117.981**	**97.133**	**3.412.483**	**1.175.238**	**1.568.493**	**1.349.233**	**1.288.548**	**1.764.249**	**1.902.333**	**1.730.735**
Paticipación de trabajadores	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350	-259.610
Impuesto a la renta	-25.071	-20.641	-725.153	-249.738	-333.305	-286.712	-273.816	-374.903	-404.246	-367.781
Utilidad Neta	**75.213**	**61.922**	**2.175.458**	**749.215**	**999.914**	**860.136**	**821.449**	**1.124.709**	**1.212.737**	**1.103.343**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**75.213**	**61.922**	**2.175.458**	**749.215**	**999.914**	**860.136**	**821.449**	**1.124.709**	**1.212.737**	**1.103.343**

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-3.456.797**	**-9.731.077**	**1.848.083**	**4.375.341**	**4.608.923**	**3.344.732**	**2.995.736**	**2.640.894**	**2.535.671**	**2.032.796**
Efectivo recaudado de clientes	**136.178**	**830.762**	**10.896.770**	**9.799.229**	**10.007.015**	**9.079.286**	**8.705.154**	**8.506.888**	**8.735.720**	**8.573.030**
Por ventas de inmuebles	136.178	830.762	10.878.720	5.001.342	3.855.914	2.761.038	2.228.950	1.868.579	1.931.859	1.598.867
Por ventas hoteleras	-	-	18.050	4.217.603	5.363.351	5.497.434	5.634.870	5.775.742	5.920.135	6.068.139
IVA recaudado en ventas	-	-	-	580.283	787.750	820.813	841.333	862.567	883.725	906.024
Usos operacionales	**-3.592.975**	**-10.561.839**	**-9.048.687**	**-5.423.888**	**-5.398.091**	**-5.734.554**	**-5.709.418**	**-5.865.995**	**-6.200.048**	**-6.540.234**
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.879.841	-699.122	-933.309	-649.815	-466.906	-442.573	-401.450	-415.873	-423.262	-443.737
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-18.518	-62.853	-151.405	-87.923	-69.294	-49.445	-35.917	-37.282	-35.478	-25.127
Gastos Notariales	-5.427	-17.368	-75.876	-43.854	-36.798	-28.657	-6.947	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-159.839	-54.961	-42.955	-32.892	-12.598	-14.869	-8.178	-22.324
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-843	-445.487	-569.987	-584.237	-598.843	-613.814	-629.159	-644.888
Revenue share	-	-	-1.405	-742.478	-949.979	-973.728	-998.072	-1.023.023	-1.048.599	-1.074.814
Alimentos y bebidas	-	-	-978	-472.216	-604.187	-619.291	-634.773	-650.643	-666.909	-683.582
Otras areas operadas	-	-	-315	-166.315	-212.795	-218.115	-223.568	-229.157	-234.886	-240.758
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa para operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-124.502	-278.949	-368.527	-412.686	-459.943	-472.883	-720.474
Participación de trabajadores	-	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350
Impuesto a la renta	-	-23.277	-7.251	-530.822	-100.774	-166.116	-134.579	-139.040	-238.366	-259.925
IVA Pagado en Compras	-93.837	-423.665	-1.836.412	-563.126	-499.291	-463.845	-403.171	-401.002	-438.143	-357.615
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
FLUJO DE INVERSIÓN	**-1.179.920**	**-3.587.410**	**-6.121.509**	**94.118**	**356.424**	**536.510**	**704.003**	**838.935**	**976.805**	**1.114.302**
Fuentes por desinversión	**156.001**	**386.212**	**200.585**	**342.261**	**534.720**	**705.514**	**857.304**	**997.743**	**1.138.435**	**1.283.750**
Inversiones financieras de corto plazo	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Usos en inversión	**-1.335.920**	**-3.973.622**	**-6.322.094**	**-248.143**	**-178.296**	**-169.004**	**-153.300**	**-158.808**	**-161.630**	**-169.448**
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.335.920	-3.973.622	-6.322.094	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-717.849	-266.972	-356.400	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.307	-497.872	-883.807	-37.221	-26.744	-25.351	-22.995	-23.821	-24.244	-25.417
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**14.433.500**	**14.469.000**	**2.218.414**	**-2.348.385**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Fuentes de financiamiento	**15.000.000**	**15.000.000**	**2.400.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-566.500**	**-531.000**	**-181.586**	**-2.348.385**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-175.586	-2.342.385	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**9.796.783**	**1.150.513**	**-2.055.013**	**2.121.075**	**4.959.347**	**3.875.242**	**3.693.739**	**3.473.828**	**3.506.476**	**3.141.098**
EFECTIVO ACUMULADO	**9.796.783**	**10.947.296**	**8.892.283**	**11.013.358**	**15.972.705**	**19.847.947**	**23.541.686**	**27.015.514**	**30.521.991**	**33.663.089**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / **Elaboración:** PCR

Proyecciones escenario Optimista

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	**13.801.484**	**25.848.819**	**24.801.213**	**23.830.956**	**25.658.948**	**27.391.823**	**29.078.622**	**31.056.737**	**33.029.251**	**34.963.068**
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.798.637	10.948.587	9.416.941	11.475.980	16.444.987	20.542.374	24.408.193	28.200.599	31.430.799	34.766.736
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	970.853	1.424.571	815.114	581.167	195.814	505.596	578.558	184.726
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.908.345	14.380.814	12.035.063	8.683.007	6.608.927	5.019.736	3.827.373	2.287.062	1.008.289	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.502	519.419	2.378.356	2.247.399	1.789.920	1.248.546	647.242	63.481	11.605	11.607
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	**1.455.193**	**5.290.822**	**10.893.265**	**9.976.032**	**9.058.798**	**8.219.875**	**7.591.565**	**7.030.564**	**6.507.343**	**5.984.121**
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.455.193	5.290.822	10.893.265	9.976.032	9.058.798	8.219.875	7.591.565	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.455.193	5.290.822	10.893.265	9.976.032	9.058.798	8.219.875	7.591.565	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	874.397	1.286.836	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345
Dep. / Amort. Acumulada	-37.275	-320.736	-1.024.496	-1.941.730	-2.858.964	-3.697.887	-4.326.197	-4.887.197	-5.410.419	-5.933.640
TOTAL ACTIVOS	**15.256.678**	**31.139.641**	**35.694.478**	**33.806.988**	**34.717.746**	**35.611.698**	**36.670.187**	**38.087.301**	**39.536.594**	**40.947.189**
PASIVOS CORRIENTES	**181.465**	**1.002.429**	**1.054.956**	**456.235**	**399.177**	**385.036**	**464.766**	**620.026**	**707.598**	**746.077**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	140.491	980.713	5.598	-	-	3.677	3.749	0	0	0
Beneficios a empleados	17.697	14.588	513.675	242.453	227.721	213.669	230.296	296.907	320.405	322.851
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.277	7.127	535.684	213.782	171.455	167.691	230.721	323.119	387.193	423.226
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	**-**	**-**	**2.319.193**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	**181.465**	**1.002.429**	**3.374.149**	**456.235**	**399.177**	**385.036**	**464.766**	**620.026**	**707.598**	**746.077**
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.213	137.212	2.320.329	3.350.754	4.318.570	5.226.661	6.205.421	7.467.275	8.828.996	10.201.112
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**15.075.213**	**30.137.212**	**32.320.329**	**33.350.754**	**34.318.570**	**35.226.661**	**36.205.421**	**37.467.275**	**38.828.996**	**40.201.112**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**15.256.678**	**31.139.641**	**35.694.478**	**33.806.988**	**34.717.746**	**35.611.698**	**36.670.187**	**38.087.301**	**39.536.594**	**40.947.189**

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	13.611.415	10.254.994	9.807.221	9.222.356	8.712.004	9.411.777	9.308.108	9.135.184
Venta de inmuebles	-	-	13.590.977	5.133.344	3.143.935	2.392.488	1.711.390	2.236.147	1.953.087	1.596.288
Ingresos por hospitalidad	-	-	20.438	5.121.650	6.663.286	6.829.868	7.000.615	7.175.630	7.355.021	7.538.896
Costo de Ventas	-	-	-9.474.267	-5.541.390	-4.938.222	-4.524.937	-4.201.503	-4.624.680	-4.440.250	-4.248.804
Inmuebles vendidos	-	-	-9.469.815	-3.352.056	-2.074.079	-1.589.191	-1.192.363	-1.540.311	-1.278.772	-1.008.289
Hospitalidad costo directo	-	-	-4.452	-2.189.334	-2.864.143	-2.935.746	-3.009.140	-3.084.369	-3.161.478	-3.240.515
Utilidad Bruta	**-**	**-**	**4.137.148**	**4.713.603**	**4.868.999**	**4.697.418**	**4.510.501**	**4.787.097**	**4.867.858**	**4.886.380**
Gastos de administración y ventas	**-38.020**	**-289.131**	**-817.910**	**-3.420.213**	**-3.895.353**	**-3.997.860**	**-3.857.078**	**-3.837.025**	**-3.906.046**	**-4.040.252**
Nómina Hotel	-	-	-1.022	-256.083	-333.164	-341.493	-350.031	-358.781	-367.751	-376.945
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-14.670	-121.466	-84.883	-61.583	-47.399	-51.865	-47.698	-45.075
Gastos Notariales	-	-	-7.800	-59.100	-47.100	-36.600	-11.100	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-11.367	-68.965	-57.129	-43.033	-20.052	-20.588	-11.301	-22.180
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.124	-230.474	-233.215	-375.643	-385.034	-394.660	-404.526	-414.639
Servicios Básicos	-	-	-409	-102.433	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifas de Marca	-	-	-382	-188.779	-293.017	-300.342	-307.851	-315.547	-323.436	-331.522
Seguros	-	-	-221	-40.973	-50.641	-51.907	-53.205	-54.535	-55.898	-57.296
Reposiciones	-	-	-204	-76.825	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifa operador	-	-	-1.894	-305.512	-393.386	-382.731	-392.299	-402.107	-412.160	-422.464
Impuestos y patentes	-	-	-	-172.272	-480.516	-538.939	-605.731	-585.204	-631.142	-679.124
Depreciación y Amortización	-37.275	-283.462	-703.760	-917.234	-917.234	-838.923	-628.310	-561.001	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.669	-16.037	-67.063	-76.379	-78.389	-75.629	-75.236	-76.589	-79.221
Utilidad Operativa	**-38.020**	**-289.131**	**3.319.238**	**1.293.390**	**973.646**	**699.558**	**653.423**	**950.072**	**961.811**	**846.127**
Otros ingresos / gastos	156.001	386.385	200.538	352.154	550.497	730.899	887.886	1.035.307	1.180.222	1.312.212
Gastos financieros	-	-	-95.279	-29.192	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	**117.981**	**97.254**	**3.424.497**	**1.616.352**	**1.518.143**	**1.424.458**	**1.535.309**	**1.979.379**	**2.136.033**	**2.152.339**
Paticipación de trabajadores	-17.697	-14.588	-513.675	-242.453	-227.721	-213.669	-230.296	-296.907	-320.405	-322.851
Impuesto a la renta	-25.071	-20.666	-727.706	-343.475	-322.605	-302.697	-326.253	-420.618	-453.907	-457.372
Utilidad Neta	**75.213**	**61.999**	**2.183.117**	**1.030.424**	**967.816**	**908.092**	**978.760**	**1.261.854**	**1.361.721**	**1.372.116**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	**75.213**	**61.999**	**2.183.117**	**1.030.424**	**967.816**	**908.092**	**978.760**	**1.261.854**	**1.361.721**	**1.372.116**

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	**-3.454.943**	**-9.733.083**	**2.379.450**	**4.301.059**	**4.598.149**	**3.538.131**	**3.137.761**	**2.922.014**	**2.217.242**	**2.199.639**
Efectivo recaudado de clientes	**138.032**	**825.519**	**11.461.301**	**10.316.372**	**11.194.467**	**10.296.341**	**9.965.182**	**9.991.905**	**10.152.234**	**10.468.180**
Por ventas de inmuebles	138.032	825.519	11.441.220	4.592.233	3.687.708	2.584.085	2.060.120	1.888.972	1.847.222	1.955.293
Por ventas hoteleras	-	-	20.081	5.032.021	6.546.678	6.710.345	6.878.104	7.050.056	7.226.308	7.406.965
Recuperación de cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA recaudado en ventas	-	-	-	692.118	960.081	1.001.911	1.026.959	1.052.877	1.078.704	1.105.922
Usos operacionales	**-3.592.975**	**-10.558.602**	**-9.081.851**	**-6.015.312**	**-6.596.318**	**-6.758.210**	**-6.827.422**	**-7.069.891**	**-7.934.992**	**-8.268.541**
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.879.841	-695.798	-954.136	-643.652	-454.711	-433.772	-402.832	-416.154	-422.302	-444.956
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-18.518	-60.071	-161.510	-87.900	-61.426	-44.565	-34.300	-37.533	-34.517	-32.619
Gastos Notariales	-5.427	-16.825	-80.218	-42.768	-34.084	-26.486	-8.033	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-166.218	-49.907	-41.342	-31.141	-14.511	-14.899	-8.178	-16.051
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-1.060	-533.984	-698.571	-716.036	-733.937	-752.285	-771.092	-790.369
Revenue share	-	-	-1.767	-889.973	-1.164.286	-1.193.393	-1.223.228	-1.253.808	-1.285.154	-1.317.282
Alimentos y bebidas	-	-	-1.230	-566.023	-740.486	-758.998	-777.973	-797.422	-817.358	-837.792
Otras areas operadas	-	-	-396	-199.354	-260.800	-267.320	-274.003	-280.853	-287.874	-295.071
Nómina Hotel	-	-	-1.022	-256.083	-333.164	-341.493	-350.031	-358.781	-367.751	-376.945
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.124	-230.474	-233.215	-375.643	-385.034	-394.660	-404.526	-414.639
Servicios Básicos	-	-	-409	-102.433	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifas de Marca	-	-	-382	-188.779	-293.017	-300.342	-307.851	-315.547	-323.436	-331.522
Seguros	-	-	-221	-40.973	-50.641	-51.907	-53.205	-54.535	-55.898	-57.296
Reposiciones	-	-	-204	-76.825	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifa para operador	-	-	-1.894	-305.512	-393.386	-382.731	-392.299	-402.107	-412.160	-422.464
Impuestos y patentes	-	-	-	-132.631	-437.500	-528.724	-575.447	-607.042	-1.180.196	-1.294.427
Amortización de cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación de trabajadores	-	-17.697	-14.588	-513.675	-242.453	-227.721	-213.669	-230.296	-296.907	-320.405
Impuesto a la renta	-	-23.277	-7.127	-535.684	-174.140	-137.511	-134.712	-171.476	-262.841	-287.222
IVA Pagado en Compras	-93.837	-423.752	-1.846.813	-559.071	-554.118	-474.152	-425.245	-444.803	-443.151	-457.979
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.669	-16.037	-67.063	-76.379	-78.389	-75.629	-75.236	-76.589	-79.221
FLUJO DE INVERSIÓN	**-1.179.920**	**-3.585.968**	**-6.129.509**	**106.364**	**376.858**	**565.256**	**734.058**	**876.392**	**1.018.958**	**1.142.298**
Fuentes por desinversión	**156.001**	**386.385**	**200.538**	**352.154**	**550.497**	**730.899**	**887.886**	**1.035.307**	**1.180.222**	**1.312.212**
Venta de activos productivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras de corto plazo	156.001	386.385	200.538	352.154	550.497	730.899	887.886	1.035.307	1.180.222	1.312.212
Usos en inversión	**-1.335.920**	**-3.972.353**	**-6.330.047**	**-245.789**	**-173.639**	**-165.643**	**-153.828**	**-158.915**	**-161.263**	**-169.914**
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.335.920	-3.972.353	-6.330.047	-245.789	-173.639	-165.643	-153.828	-158.915	-161.263	-169.914
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-717.849	-265.702	-364.353	-245.789	-173.639	-165.643	-153.828	-158.915	-161.263	-169.914
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.307	-497.682	-885.000	-36.868	-26.046	-24.847	-23.074	-23.837	-24.189	-25.487
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	**14.433.500**	**14.469.000**	**2.218.414**	**-2.348.385**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Fuentes de financiamiento	**15.000.000**	**15.000.000**	**2.400.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Efectivo aportado por socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	**-566.500**	**-531.000**	**-181.586**	**-2.348.385**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**	**-6.000**
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Recompra de VTP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de rendimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-175.586	-2.342.385	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	**9.798.637**	**1.149.949**	**-1.531.646**	**2.059.039**	**4.969.007**	**4.097.387**	**3.865.819**	**3.792.406**	**3.230.200**	**3.335.937**
EFECTIVO ACUMULADO	**9.798.637**	**10.948.587**	**9.416.941**	**11.475.980**	**16.444.987**	**20.542.374**	**24.408.193**	**28.200.599**	**31.430.799**	**34.766.736**

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. **/ Elaboración:** PCR

Atentamente,

Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA - VALORES DE PARTICIPACIÓN

Comité No. 203-2025	
Informe con EEFF al 31 de mayo de 2025	**Fecha de comité: 14 de julio de 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral	Mercado de Valores/Ecuador

Equipo de Análisis		
Ing. Alan Aguirre	aaguirre@ratingspcr.com	(593) 2 3230541

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
VTP – "BARANDÚA"	AAA	Nueva	N/A

Significado de la Calificación

Categoría AAA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo de menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR acordó asignar la calificación de **"AAA"** al "**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA"** con corte de información al **31 de mayo de 2025**. La calificación asignada considera las alianzas estratégicas de URBANPROMO S.A.S en su calidad de Originador en la fase I del Fideicomiso de Titularización, además de la importante trayectoria del Grupo Empresarial SEMAICA en la construcción del proyecto. Cabe precisar que la participación del Grupo Empresarial Semaica en la construcción del proyecto se inicia a partir de la Fase II del Fideicomiso de Titularización. También se contempla la experiencia del Grupo SIX STAR HOTEL SSH S.A., que se encargará de la administración hotelera bajo la franquicia Esplendor by Wyndham, formalizado en el Contrato de Administración, cabe precisar que la participación del operador hotelero inicia a partir de la fase III del Fideicomiso de Titularización. Asimismo, se destaca la robustez estructural reflejada en las proyecciones que presentan los rendimientos crecientes por valores de participación emitidos, en conjunto con los mecanismos de garantías adicionales que respaldan los posibles riesgos inherentes durante el proceso de construcción del proyecto. Adicionalmente, URBANPROMO S.A.S en su calidad de Originador ha constituido una Fianza Solidaria para mayor soporte al instrumento; también, realizó la contratación de una póliza de seguro orientada al Buen Uso de Anticipo. En complemento, se incorpora un análisis técnico del potencial inmobiliario y comercial del proyecto, elaborado por una firma especializada como MARKET WATCH, el cual refuerza la viabilidad del proyecto y los fundamentos del desarrollo integral propuesto.

Resumen Ejecutivo

- ***Constitución de URBANPROMO S.A.S.:*** Fue registrado en el registro mercantil el 10 de mayo de 2023 Es una sociedad ecuatoriana especializada en la estructuración, desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios con una visión integral y estratégica. Fundada con el propósito de generar valor sostenible a través del diseño y ejecución de iniciativas de alto impacto, URBANPROMO S.A.S se posiciona como una empresa articuladora de soluciones urbanas que combinan calidad arquitectónica, viabilidad financiera y solidez técnica. Desde sus inicios, la empresa ha enfocado su accionar en proyectos que buscan trascender los modelos tradicionales del desarrollo inmobiliario, apostando por propuestas que integran componentes de innovación, responsabilidad estructural y alineación con estándares internacionales de diseño y operación. Su enfoque está centrado en la creación de productos inmobiliarios con identidad, rentabilidad y vocación de largo plazo, orientados tanto al uso turístico como residencial.

- ***Trayectoria y experiencia del Grupo Empresarial SEMAICA:*** Grupo Empresarial dedicado principalmente a la actividad de construcción en sus diferentes dimensiones. SEMAICA cuenta con avales de cumplimiento de estándares internacionales que la convierten en unos de los principales grupos en la industria en el país. Tiene experiencia en varios ámbitos en el área, desde entidades financieras (Edificio Produbanco), edificios (Edificio de las Cámaras), espacios públicos (Casa de la Cultura Ecuatoriana), hospitales (Hospital Quito Sur), hoteles (Hilton Colón GYE), obras civiles (Estación Eléctrica El Inga), proyectos residenciales (Bluebay II), plantas industriales (Plásticos Rival) y centros comerciales (Plaza de las Américas).

- ***Contrato de Administración Hotelera:*** La operación del hotel será gestionada por la operadora SIX STAR HOTEL SSH S.A., una empresa ecuatoriana con amplia experiencia en la gestión de hoteles, asegurando que los altos estándares de servicio y hospitalidad de la marca Wyndham sean mantenidos en todo momento. Encargada de

administrar, de la manera más eficiente, buscando maximizar no solo la rentabilidad de los inversionistas y propietarios, sino también la satisfacción de nuestros empleados y la calidad de servicio para nuestros huéspedes

- ***Estudios de Factibilidad Técnica y Legal:*** Con base en los estudios técnicos preliminares realizados, se ha verificado la viabilidad física y operativa del Proyecto Inmobiliario propuesto para su desarrollo en el Solar UNO, ubicado en el sector de Punta Barandúa. No se identifican restricciones que puedan comprometer el proceso constructivo, lo que permite confirmar la factibilidad técnica para su ejecución conforme a los parámetros establecidos. A partir del análisis jurídico efectuado sobre la documentación proporcionada por el Emisor y complementado con la información levantada por la Fiduciaria y la Casa de Valores, se determina que el proyecto cumple con los requisitos legales vigentes lo que respalda su factibilidad legal para ser implementado conforme al marco jurídico aplicable.

- ***Mecanismos de Garantía*****:** La Fianza Solidaria consiste en una cobertura de hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda.

Instrumento Calificado

Los Valores correspondientes al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA por US$ 30’000.000,00 con las siguientes características:

Resumen de la Estructura de la Titularización	
Tipo de Titularización:	FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
Originador:	URBANPROMO S.A.S.
Operador del Hotel:	SIX STAR HOTEL SSH S.A.
Estructurador Financiero:	Vector Global Casa de Valores
Estructurador Legal:	TRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Agente Colocador:	Vector Global Casa de Valores SCCV
Administrador Fiduciario:	TRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Activo Titularizado:	FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
Cupo Autorizado Del Proceso:	US$ $30´000.000,00
Monto a Emitir:	US$ 30´000.000,00
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América
Tipo de Oferta:	Pública
Tipo de Valores:	Nominativos, Valores de Participación
Valor Nominal del VTP:	US$ 5.000
Número De VTP´s a Emitirse:	6.000
Destino de los Recursos:	Construcción del Proyecto Inmobiliario.
	Equipamiento Hotelero.
Plazo de Oferta Pública:	Hasta 9 Meses Contados a partir de la fecha de aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fuente: Vector Global Casa de Valores **/ Elaboración:** PCR

Atentamente,

Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

ANEXO 11 - PRESUPUESTO GENERAL ESPLENDOR BY WYNDHAM BARANDÚA (ESPERADO)

Ítem	Detalle de Rubros	Notas	Unidad	Cantidad	P.U. ($)	% Presupuesto	Subtotal Sin IVA	IVA (%)	IVA ($)	Total	Costo de Ventas	Activos Productivos
1	**COSTO DEL TERRENO**					**4,77%**	**1.900.000**		**-**	**1.900.000**	**1.374.951**	**525.049**
1.1	Terreno		M2	1,00	1.900.000	4,77%	1.900.000	-	-	1.900.000	1.374.951	525.049
2	**PLANIFICACION**					**8,25%**	**2.857.117**		**428.568**	**3.285.685**	**2.377.714**	**907.971**
2.1	Diseño arquitectónico		% Costo Directo	23.627.986,00	4,00%	2,73%	945.119	15%	141.768	1.086.887	786.535	300.352
2.2	Detalles arquitectónicos		M2	30.776,00	6,50	0,58%	200.044	15%	30.007	230.051	166.478	63.572
2.3	Diseño hotelero		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.4	Marca Hotelera		Glb.	1,00	50.000,00	0,14%	50.000	15%	7.500	57.500	41.610	15.890
2.5	Estudio de prefactibilidad		Estudio	1,00	20.000,00	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
2.6	Estudio de mercado		Estudio	1,00	3.000,00	0,01%	3.000	15%	450	3.450	2.497	953
2.7	Administración del anteproyecto		Mes	36,00	25.000,00	2,60%	900.000	15%	135.000	1.035.000	748.987	286.013
2.8	Dirección de ingeniería civil		Mes	23,00	3.000,00	0,20%	69.000	15%	10.350	79.350	57.422	21.928
2.9	Planificación financiera		% de Emisión	30.000.000,00	1,00%	0,87%	300.000	15%	45.000	345.000	249.662	95.338
2.10	Proyecto Estructural		M2	30.776,00	3,00	0,27%	92.328	15%	13.849	106.177	76.836	29.341
2.11	Estudio De Suelos		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.12	Otros estudios de ingeniería		M2	30.776,00	0,25	0,02%	7.694	15%	1.154	8.848	6.403	2.445
2.13	Proyecto Eléctrico, Electrónico, Telefónico		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.14	Proyecto Hidráulico Sanitario		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.15	Proyecto de Climatización		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.16	Proyecto de Incendios		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780

2.17	Diseño Interior		Glb.	1,00	10.000,00	0,03%	10.000	15%	1.500	11.500	8.322	3.178
2.18	Ambiente Y Otros		Glb.	1,00	4.500,00	0,01%	4.500	15%	675	5.175	3.745	1.430
2.19	Aprobaciones Generales		Glb.	1,00	40.000,00	0,12%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
3	**OBRA CIVIL**					**61,22%**	**21.727.986**		**2.664.475**	**24.392.461**	**17.651.816**	**6.740.645**
3.1	Preliminares		Glb.	1,00	110.014	0,32%	110.014	15%	16.502	126.516	91.554	34.962
3.2	Gastos Generales Periódicos		Glb.	1,00	663.170	1,91%	663.170	15%	99.475	762.645	551.895	210.750
3.3	Movimientos De Tierras		Glb.	1,00	293.846	0,85%	293.846	15%	44.077	337.923	244.541	93.382
3.4	Estructura Subsuelo 3		Glb.	1,00	696.786	2,01%	696.786	15%	104.518	801.304	579.871	221.434
3.5	Acero De Refuerzo		Glb.	1,00	2.425.898	6,51%	2.425.898	7,0%	169.813	2.595.710	1.878.408	717.302
3.6	Hormigón En Estructura		Glb.	1,00	3.512.803	9,26%	3.512.803	5%	175.640	3.688.443	2.669.174	1.019.269
3.7	Mampostería		Glb.	1,00	742.824	2,04%	742.824	9,5%	70.568	813.392	588.618	224.774
3.8	Pilaretes Y Viguetas		Glb.	1,00	202.325	0,58%	202.325	15%	30.349	232.673	168.376	64.297
3.9	Enlucidos Y Masillados		Glb.	1,00	1.249.757	3,61%	1.249.757	15%	187.464	1.437.220	1.040.057	397.163
3.10	Impermeabilización		Glb.	1,00	52.737	0,15%	52.737	15%	7.911	60.648	43.888	16.759
3.11	Ascensores		Glb.	1,00	371.800	1,07%	371.800	15%	55.770	427.570	309.415	118.155
3.12	Recubrimientos		Glb.	1,00	1.702.997	4,89%	1.702.997	14,5%	246.935	1.949.931	1.411.084	538.847
3.13	Carpintería, Madera Y Metal		Glb.	1,00	857.832	2,48%	857.832	15%	128.675	986.506	713.894	272.612
3.14	Aluminio Y Vidrio		Glb.	1,00	1.008.309	2,91%	1.008.309	15%	151.246	1.159.555	839.122	320.433
3.15	Piezas Y Accesorios Sanitarios		Glb.	1,00	335.061	0,97%	335.061	15%	50.259	385.320	278.840	106.480
3.16	Aisladores Sísmicos		Glb.	1,00	349.859	1,01%	349.859	15%	52.479	402.338	291.155	111.183
3.17	Instalaciones Hidrosanitarias (All, Ass Y Ventilación)		Glb.	1,00	1.250.000	3,61%	1.250.000	15%	187.500	1.437.500	1.040.259	397.241
3.18	Instalaciones De Agua Fría Y Caliente, Incluye Bombas		Glb.	1,00	682.783	1,97%	682.783	15%	102.417	785.200	568.217	216.983

3.19	Instalación De Incendios, Incluye Bombas		Glb.	1,00	541.062	1,56%	541.062	15%	81.159	622.222	450.276	171.946
3.20	Climatización (Aire Acondicionado Y Extracción)		Glb.	1,00	1.209.099	3,49%	1.209.099	15%	181.365	1.390.464	1.006.221	384.243
3.21	Sistema Electrónico		Glb.	1,00	345.693	1,00%	345.693	15%	51.854	397.548	287.689	109.859
3.22	Sistema Eléctrico		Glb.	1,00	1.517.772	4,38%	1.517.772	15%	227.666	1.745.437	1.263.101	482.336
3.23	Generador Y Transferencia		Glb.	1,00	149.500	0,43%	149.500	15%	22.425	171.925	124.415	47.510
3.24	Instalación De Lámparas		Glb.	1,00	124.469	0,36%	124.469	15%	18.670	143.139	103.584	39.555
3.25	Obras De Infraestructura Peñón (Inc. Escollera Y Geomembrana)		Glb.	1,00	165.000	0,48%	165.000	15%	24.750	189.750	137.314	52.436
3.26	Varios		Glb.	1,00	431.829	1,25%	431.829	15%	64.774	496.604	359.372	137.232
3.27	Imprevisto De Construcción		% Total	20.993.222,89	3,50%	2,12%	734.763	15%	110.214	844.977	611.475	233.502
4	**DIRECCION TECNICA Y ADMINISTRACIÓN**					**11,80%**	**4.090.136**		**490.816**	**4.703.657**	**3.740.207**	**963.449**
4.1	Fiscalización		Glb.	1,00	392.400	1,13%	392.400	15%	58.860	451.260	326.558	124.702
4.2	Gerencia Técnica		Glb.	1,00	366.900	1,06%	366.900	15%	55.035	421.935	305.337	116.598
4.3	Gastos Administrativos		Glb.	1,00	1.177.491	3,40%	1.177.491	15%	176.624	1.354.115	979.917	374.198
4.4	Gastos Fiduciarios		Glb.	1,00	266.000	0,77%	266.000	15%	39.900	305.900	221.367	84.533
4.5	Seguro Accidentes Personales		Glb.	1,00	20.000	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
4.6	Comisiones Por Ventas		% Ingresos	1,00	792.144	2,29%	792.144	15%	118.822	910.966	910.966	-
4.7	Gastos Notariales		Glb.	1,00	309.300	0,89%	309.300	15%	46.395	355.695	257.402	98.293
4.8	Gastos municipales		Glb.	1,00	499.602	1,44%	499.602	15%	74.940	574.542	415.772	158.770
4.9	Promoción Y Publicidad		Glb.	1,00	266.300	0,77%	266.300	15%	39.945	306.244	306.244	-
5	**EQUIPAMIENTO**					**10,72%**	**3.715.820**		**445.898**	**4.273.193**	**-**	**4.273.193**
5.1	Equipamiento Departamentos		Llave	102	23.963	7,05%	2.444.178	15%	366.627	2.810.804	-	2.810.804

5.2	FF&E		Glb.	1,00	300.000	0,87%	300.000	15%	45.000	345.000	-	345.000
5.3	OS&E		Glb.	1,00	323.159	0,93%	323.159	15%	48.474	371.633	-	371.633
5.4	Sistemas		Glb.	1,00	192.507	0,56%	192.507	15%	28.876	221.383	-	221.383
5.5	Cocinas		Glb.	1,00	455.976	1,32%	455.976	15%	68.396	524.373	-	524.373
6	**FINANCIAMIENTO**					**3,24%**	**1.123.000**		**134.760**	**1.291.450**	**934.569**	**356.881**
6.1	Gastos Por Intereses		% / Proyecto	15.000.000		0,00%	-	0%	-	-	-	-
6.2	Comisiones Por Financiamiento		% / Cap. Obtenido	30.000.000	3,50%	3,03%	1.050.000	15%	157.500	1.207.500	873.818	333.682
6.3	Estructuración Financiera		Glb.	1,00	40.000	0,12%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
6.4	Otros Gastos Financieros		Glb.	1,00	33.000	0,10%	33.000	15%	4.950	37.950	27.463	10.487
7	**TOTAL DEL PROYECTO**					**100%**	**35.414.059**		**4.164.518**	**39.846.446**	**26.079.258**	**13.767.188**

RESUMEN - PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Ítem	Rubro	% Total	Presupuesto Total	Costo de Ventas	Activos Productivos
1	Costo Del Terreno	4,78%	1.900.000	1.374.951	525.049
2	Planificacion	8,27%	3.285.685	2.377.714	907.971
3	Obra Civil	61,42%	24.392.461	17.651.816	6.740.645
4	Direccion Tecnica Y Administración	11,51%	4.571.681	3.644.578	927.103
5	Equipamiento	10,76%	4.273.193	-	4.273.193
6	Financiamiento	3,25%	1.291.450	934.569	356.881
7	**Total**	**100%**	**39.714.470**	**25.983.629**	**13.730.842**
8	Total por M2 construido		1.290,44	844,28	446,15
9	Total por M2 vendible		2.645,11	1.730,59	914,52

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

ITEM	DETALLE DE RUBROS	UNIDAD	No. UNIDADES	A.VENDIBLE	P.V.P (PROM.)		SUBTOTAL
1	**Ingresos por ventas**						**31.757.655**
	Departamentos	m2	102	15.014	2.115,16		31.757.655
	Bodegas Extra	m2	0		4.000,00		-
	Parqueaderos Extra	Und.	0		8.500,00		-
2	**Costo de ventas**						**25.983.629**
3	**Utilidad inmobiliaria**						**5.774.026**
4	**Margen neto**						**22,22%**

ANEXO 11 - PRESUPUESTO GENERAL ESPLENDOR BY WYNDHAM BARANDÚA (OPTIMISTA)

Ítem	Detalle de Rubros	Notas	Unidad	Cantidad	P.U. ($)	% Presupuesto	Subtotal Sin IVA	IVA (%)	IVA ($)	Total	Costo de Ventas	Activos Productivos
1	**COSTO DEL TERRENO**					**4,78%**	**1.900.000**		**-**	**1.900.000**	**1.374.951**	**525.049**
1.1	Terreno		M2	1,00	1.900.000	4,78%	1.900.000	-	-	1.900.000	1.374.951	525.049
2	**PLANIFICACION**					**8,27%**	**2.857.117**		**428.568**	**3.285.685**	**2.377.714**	**907.971**
2.1	Diseño arquitectónico		% Costo Directo	23.627.986,00	4,00%	2,74%	945.119	15%	141.768	1.086.887	786.535	300.352
2.2	Detalles arquitectónicos		M2	30.776,00	6,50	0,58%	200.044	15%	30.007	230.051	166.478	63.572
2.3	Diseño hotelero		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.4	Marca Hotelera		Glb.	1,00	50.000,00	0,14%	50.000	15%	7.500	57.500	41.610	15.890
2.5	Estudio de prefactibilidad		Estudio	1,00	20.000,00	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
2.6	Estudio de mercado		Estudio	1,00	3.000,00	0,01%	3.000	15%	450	3.450	2.497	953
2.7	Administración del anteproyecto		Mes	36,00	25.000,00	2,61%	900.000	15%	135.000	1.035.000	748.987	286.013
2.8	Dirección de ingeniería civil		Mes	23,00	3.000,00	0,20%	69.000	15%	10.350	79.350	57.422	21.928
2.9	Planificación financiera		% de Emisión	30.000.000,00	1,00%	0,87%	300.000	15%	45.000	345.000	249.662	95.338
2.10	Proyecto Estructural		M2	30.776,00	3,00	0,27%	92.328	15%	13.849	106.177	76.836	29.341
2.11	Estudio De Suelos		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780

2.12	Otros estudios de ingeniería		M2	30.776,00	0,25	0,02%	7.694	15%	1.154	8.848	6.403	2.445
2.13	Proyecto Eléctrico, Electrónico, Telefónico		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.14	Proyecto Hidráulico Sanitario		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.15	Proyecto de Climatización		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.16	Proyecto de Incendios		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.17	Diseño Interior		Glb.	1,00	10.000,00	0,03%	10.000	15%	1.500	11.500	8.322	3.178
2.18	Ambiente Y Otros		Glb.	1,00	4.500,00	0,01%	4.500	15%	675	5.175	3.745	1.430
2.19	Aprobaciones Generales		Glb.	1,00	40.000,00	0,12%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
3	**OBRA CIVIL**					**61,42%**	**21.727.986**		**2.664.475**	**24.392.461**	**17.651.816**	**6.740.645**
3.1	Preliminares		Glb.	1,00	110.014	0,32%	110.014	15%	16.502	126.516	91.554	34.962
3.2	Gastos Generales Periódicos		Glb.	1,00	663.170	1,92%	663.170	15%	99.475	762.645	551.895	210.750
3.3	Movimientos De Tierras		Glb.	1,00	293.846	0,85%	293.846	15%	44.077	337.923	244.541	93.382
3.4	Estructura Subsuelo 3		Glb.	1,00	696.786	2,02%	696.786	15%	104.518	801.304	579.871	221.434
3.5	Acero De Refuerzo		Glb.	1,00	2.425.898	6,54%	2.425.898	7,0 %	169.813	2.595.710	1.878.408	717.302
3.6	Hormigón En Estructura		Glb.	1,00	3.512.803	9,29%	3.512.803	5%	175.640	3.688.443	2.669.174	1.019.269
3.7	Mampostería		Glb.	1,00	742.824	2,05%	742.824	9,5 %	70.568	813.392	588.618	224.774
3.8	Pilaretes Y Viguetas		Glb.	1,00	202.325	0,59%	202.325	15%	30.349	232.673	168.376	64.297
3.9	Enlucidos Y Masillados		Glb.	1,00	1.249.757	3,62%	1.249.757	15%	187.464	1.437.220	1.040.057	397.163
3.10	Impermeabilización		Glb.	1,00	52.737	0,15%	52.737	15%	7.911	60.648	43.888	16.759
3.11	Ascensores		Glb.	1,00	371.800	1,08%	371.800	15%	55.770	427.570	309.415	118.155

3.12	Recubrimientos		Glb.	1,00	1.702.997	4,91%	1.702.997	14,5 %	246.935	1.949.93 1	1.411.08 4	538.847
3.13	Carpintería, Madera Y Metal		Glb.	1,00	857.832	2,48%	857.832	15%	128.675	986.506	713.894	272.612
3.14	Aluminio Y Vidrio		Glb.	1,00	1.008.309	2,92%	1.008.309	15%	151.246	1.159.55 5	839.122	320.433
3.15	Piezas Y Accesorios Sanitarios		Glb.	1,00	335.061	0,97%	335.061	15%	50.259	385.320	278.840	106.480
3.16	Aisladores Sísmicos		Glb.	1,00	349.859	1,01%	349.859	15%	52.479	402.338	291.155	111.183
3.17	Instalaciones Hidrosanitarias (All, Ass Y Ventilación)		Glb.	1,00	1.250.000	3,62%	1.250.000	15%	187.500	1.437.50 0	1.040.25 9	397.241
3.18	Instalaciones De Agua Fría Y Caliente, Incluye Bombas		Glb.	1,00	682.783	1,98%	682.783	15%	102.417	785.200	568.217	216.983
3.19	Instalación De Incendios, Incluye Bombas		Glb.	1,00	541.062	1,57%	541.062	15%	81.159	622.222	450.276	171.946
3.20	Climatización (Aire Acondicionado Y Extracción)		Glb.	1,00	1.209.099	3,50%	1.209.099	15%	181.365	1.390.46 4	1.006.22 1	384.243
3.21	Sistema Electrónico		Glb.	1,00	345.693	1,00%	345.693	15%	51.854	397.548	287.689	109.859
3.22	Sistema Eléctrico		Glb.	1,00	1.517.772	4,39%	1.517.772	15%	227.666	1.745.43 7	1.263.10 1	482.336
3.23	Generador Y Transferencia		Glb.	1,00	149.500	0,43%	149.500	15%	22.425	171.925	124.415	47.510
3.24	Instalación De Lámparas		Glb.	1,00	124.469	0,36%	124.469	15%	18.670	143.139	103.584	39.555
3.25	Obras De Infraestructura Peñón (Inc. Escollera Y Geomembrana)		Glb.	1,00	165.000	0,48%	165.000	15%	24.750	189.750	137.314	52.436
3.26	Varios		Glb.	1,00	431.829	1,25%	431.829	15%	64.774	496.604	359.372	137.232
3.27	Imprevisto De Construcción		% Total	20.993.222,8 9	3,50%	2,13%	734.763	15%	110.214	844.977	611.475	233.502
4	**DIRECCION TECNICA Y ADMINISTRACIÓN**					**11,51%**	**3.975.375**		**477.045**	**4.571.68 1**	**3.644.57 8**	**927.103**
4.1	Fiscalización		Glb.	1,00	392.400	1,14%	392.400	15%	58.860	451.260	326.558	124.702
4.2	Gerencia Técnica		Glb.	1,00	366.900	1,06%	366.900	15%	55.035	421.935	305.337	116.598

4.3	Gastos Administrativos		Glb.	1,00	1.073.420	3,11%	1.073.420	15%	161.013	1.234.433	893.308	341.125
4.4	Gastos Fiduciarios		Glb.	1,00	266.000	0,77%	266.000	15%	39.900	305.900	221.367	84.533
4.5	Seguro Accidentes Personales		Glb.	1,00	20.000	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
4.6	Comisiones Por Ventas		% Ingresos	1,00	791.753	2,29%	791.753	15%	118.763	910.516	910.516	-
4.7	Gastos Notariales		Glb.	1,00	307.800	0,89%	307.800	15%	46.170	353.970	256.153	97.817
4.8	Gastos municipales		Glb.	1,00	490.803	1,42%	490.803	15%	73.620	564.423	408.450	155.973
4.9	Promoción Y Publicidad		Glb.	1,00	266.300	0,77%	266.300	15%	39.945	306.244	306.244	-
5	**EQUIPAMIENTO**					**10,76%**	**3.715.820**		**445.898**	**4.273.193**	**-**	**4.273.193**
5.1	Equipamiento Departamentos		Llave	102	23.963	7,08%	2.444.178	15%	366.627	2.810.804	-	2.810.804
5.2	FF&E		Glb.	1,00	300.000	0,87%	300.000	15%	45.000	345.000	-	345.000
5.3	OS&E		Glb.	1,00	323.159	0,94%	323.159	15%	48.474	371.633	-	371.633
5.4	Sistemas		Glb.	1,00	192.507	0,56%	192.507	15%	28.876	221.383	-	221.383
5.5	Cocinas		Glb.	1,00	455.976	1,32%	455.976	15%	68.396	524.373	-	524.373
6	**FINANCIAMIENTO**					**3,25%**	**1.123.000**		**134.760**	**1.291.450**	**934.569**	**356.881**
6.1	Gastos Por Intereses		% / Proyecto	15.000.000		0,00%	-	0%	-	-	-	-
6.2	Comisiones Por Financiamiento		% / Cap. Obtenido	30.000.000	3,50%	3,04%	1.050.000	15%	157.500	1.207.500	873.818	333.682
6.3	Estructuración Financiera		Glb.	1,00	40.000	0,12%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
6.4	Otros Gastos Financieros		Glb.	1,00	33.000	0,10%	33.000	15%	4.950	37.950	27.463	10.487
7	**TOTAL DEL PROYECTO**					**100%**	**35.299.298**		**4.150.746**	**39.714.470**	**25.983.629**	**13.730.842**

RESUMEN - PRESUPUESTO DE INVERSIÓN					
Ítem	**Rubro**	**% Total**	**Presupuesto Total**	**Costo de Ventas**	**Activos Productivos**
1	Costo Del Terreno	4,78 %	1.900.000	1.374.951	525.049
2	Planificacion	8,27 %	3.285.685	2.377.714	907.971
3	Obra Civil	61,42 %	24.392.461	17.651.816	6.740.645
4	Direccion Tecnica Y Administración	11,51 %	4.571.681	3.644.578	927.103
5	Equipamiento	10,76 %	4.273.193	-	4.273.193
6	Financiamiento	3,25 %	1.291.450	934.569	356.881
7	**Total**	**100 %**	**39.714.470**	**25.983.629**	**13.730.842**
8	Total por M2 construido		1.290,44	844,28	446,15
9	Total por M2 vendible		2.645,11	1.730,59	914,52

RENTABILIDAD INMOBILIARIA

ITEM	DETALLE DE RUBROS	UNIDAD	No. UNIDADES	A.VENDIBLE	P.V.P (PROM.)		SUBTOTAL
1	**Ingresos por ventas**						**31.757.655**
	Departamentos	m2	102	15.014	2.115,16		31.757.655
	Bodegas Extra	m2	0		4.000,00		-
	Parqueaderos Extra	Und.	0		8.500,00		-
2	**Costo de ventas**						**25.983.629**
3	**Utilidad inmobiliaria**						**5.774.026**
4	**Margen neto**						**22,22%**

ANEXO 11 - PRESUPUESTO GENERAL ESPLENDOR BY WYNDHAM BARANDÚA (PESIMISTA)

Ítem	Detalle de Rubros	Notas	Unidad	Cantidad	P.U. ($)	% Presupuesto	Subtotal Sin IVA	IVA (%)	IVA ($)	Total	Costo de Ventas	Activos Productivos
1	**COSTO DEL TERRENO**					**4,79%**	**1.900.000**		**-**	**1.900.000**	**1.374.951**	**525.049**
1.1	Terreno		M2	1,00	1.900.000	4,79%	1.900.000	-	-	1.900.000	1.374.951	525.049
2	**PLANIFICACION**					**8,28%**	**2.857.117**		**428.568**	**3.285.685**	**2.377.714**	**907.971**
2.1	Diseño arquitectónico		% Costo Directo	23.627.986,00	4,00%	2,74%	945.119	15%	141.768	1.086.887	786.535	300.352
2.2	Detalles arquitectónicos		M2	30.776,00	6,50	0,58%	200.044	15%	30.007	230.051	166.478	63.572
2.3	Diseño hotelero		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.4	Marca Hotelera		Glb.	1,00	50.000,00	0,14%	50.000	15%	7.500	57.500	41.610	15.890
2.5	Estudio de prefactibilidad		Estudio	1,00	20.000,00	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
2.6	Estudio de mercado		Estudio	1,00	3.000,00	0,01%	3.000	15%	450	3.450	2.497	953
2.7	Administración del anteproyecto		Mes	36,00	25.000,00	2,61%	900.000	15%	135.000	1.035.000	748.987	286.013
2.8	Dirección de ingeniería civil		Mes	23,00	3.000,00	0,20%	69.000	15%	10.350	79.350	57.422	21.928
2.9	Planificación financiera		% de Emisión	30.000.000,00	1,00%	0,87%	300.000	15%	45.000	345.000	249.662	95.338
2.10	Proyecto Estructural		M2	30.776,00	3,00	0,27%	92.328	15%	13.849	106.177	76.836	29.341
2.11	Estudio De Suelos		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.12	Otros estudios de ingeniería		M2	30.776,00	0,25	0,02%	7.694	15%	1.154	8.848	6.403	2.445

2.13	Proyecto Eléctrico, Electrónico, Telefónico		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.14	Proyecto Hidráulico Sanitario		M2	30.776,00	1,50	0,13%	46.164	15%	6.925	53.089	38.418	14.671
2.15	Proyecto de Climatización		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.16	Proyecto de Incendios		M2	30.776,00	1,00	0,09%	30.776	15%	4.616	35.392	25.612	9.780
2.17	Diseño Interior		Glb.	1,00	10.000,00	0,03%	10.000	15%	1.500	11.500	8.322	3.178
2.18	Ambiente Y Otros		Glb.	1,00	4.500,00	0,01%	4.500	15%	675	5.175	3.745	1.430
2.19	Aprobaciones Generales		Glb.	1,00	40.000,00	0,12%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
3	**OBRA CIVIL**					**61,47%**	**21.727.986**		**2.664.475**	**24.392.461**	**17.651.816**	**6.740.645**
3.1	Preliminares		Glb.	1,00	110.014	0,32%	110.014	15%	16.502	126.516	91.554	34.962
3.2	Gastos Generales Periódicos		Glb.	1,00	663.170	1,92%	663.170	15%	99.475	762.645	551.895	210.750
3.3	Movimientos De Tierras		Glb.	1,00	293.846	0,85%	293.846	15%	44.077	337.923	244.541	93.382
3.4	Estructura Subsuelo 3		Glb.	1,00	696.786	2,02%	696.786	15%	104.518	801.304	579.871	221.434
3.5	Acero De Refuerzo		Glb.	1,00	2.425.898	6,54%	2.425.898	7,0%	169.813	2.595.710	1.878.408	717.302
3.6	Hormigón En Estructura		Glb.	1,00	3.512.803	9,30%	3.512.803	5%	175.640	3.688.443	2.669.174	1.019.269
3.7	Mampostería		Glb.	1,00	742.824	2,05%	742.824	9,5%	70.568	813.392	588.618	224.774
3.8	Pilaretes Y Viguetas		Glb.	1,00	202.325	0,59%	202.325	15%	30.349	232.673	168.376	64.297
3.9	Enlucidos Y Masillados		Glb.	1,00	1.249.757	3,62%	1.249.757	15%	187.464	1.437.220	1.040.057	397.163
3.10	Impermeabilización		Glb.	1,00	52.737	0,15%	52.737	15%	7.911	60.648	43.888	16.759
3.11	Ascensores		Glb.	1,00	371.800	1,08%	371.800	15%	55.770	427.570	309.415	118.155
3.12	Recubrimientos		Glb.	1,00	1.702.997	4,91%	1.702.997	14,5%	246.935	1.949.931	1.411.084	538.847

3.13	Carpintería, Madera Y Metal		Glb.	1,00	857.832	2,49%	857.832	15%	128.675	986.506	713.894	272.612
3.14	Aluminio Y Vidrio		Glb.	1,00	1.008.309	2,92%	1.008.309	15%	151.246	1.159.555	839.122	320.433
3.15	Piezas Y Accesorios Sanitarios		Glb.	1,00	335.061	0,97%	335.061	15%	50.259	385.320	278.840	106.480
3.16	Aisladores Sísmicos		Glb.	1,00	349.859	1,01%	349.859	15%	52.479	402.338	291.155	111.183
3.17	Instalaciones Hidrosanitarias (All, Ass Y Ventilación)		Glb.	1,00	1.250.000	3,62%	1.250.000	15%	187.500	1.437.500	1.040.259	397.241
3.18	Instalaciones De Agua Fría Y Caliente, Incluye Bombas		Glb.	1,00	682.783	1,98%	682.783	15%	102.417	785.200	568.217	216.983
3.19	Instalación De Incendios, Incluye Bombas		Glb.	1,00	541.062	1,57%	541.062	15%	81.159	622.222	450.276	171.946
3.20	Climatización (Aire Acondicionado Y Extracción)		Glb.	1,00	1.209.099	3,50%	1.209.099	15%	181.365	1.390.464	1.006.221	384.243
3.21	Sistema Electrónico		Glb.	1,00	345.693	1,00%	345.693	15%	51.854	397.548	287.689	109.859
3.22	Sistema Eléctrico		Glb.	1,00	1.517.772	4,40%	1.517.772	15%	227.666	1.745.437	1.263.101	482.336
3.23	Generador Y Transferencia		Glb.	1,00	149.500	0,43%	149.500	15%	22.425	171.925	124.415	47.510
3.24	Instalación De Lámparas		Glb.	1,00	124.469	0,36%	124.469	15%	18.670	143.139	103.584	39.555
3.25	Obras De Infraestructura Peñón (Inc. Escollera Y Geomembrana)		Glb.	1,00	165.000	0,48%	165.000	15%	24.750	189.750	137.314	52.436
3.26	Varios		Glb.	1,00	431.829	1,25%	431.829	15%	64.774	496.604	359.372	137.232
3.27	Imprevisto De Construcción		% Total	20.993.222,89	3,50%	2,13%	734.763	15%	110.214	844.977	611.475	233.502
4	**DIRECCION TECNICA Y ADMINISTRACIÓN**					**11,43%**	**3.945.401**		**473.448**	**4.537.211**	**3.620.428**	**916.783**
4.1	Fiscalización		Glb.	1,00	392.400	1,14%	392.400	15%	58.860	451.260	326.558	124.702
4.2	Gerencia Técnica		Glb.	1,00	366.900	1,06%	366.900	15%	55.035	421.935	305.337	116.598

4.3	Gastos Administrativos		Glb.	1,00	1.073.420	3,11%	1.073.420	15%	161.013	1.234.433	893.308	341.125
4.4	Gastos Fiduciarios		Glb.	1,00	266.000	0,77%	266.000	15%	39.900	305.900	221.367	84.533
4.5	Seguro Accidentes Personales		Glb.	1,00	20.000	0,06%	20.000	15%	3.000	23.000	16.644	6.356
4.6	Comisiones Por Ventas		% Ingresos	1,00	794.254	2,30%	794.254	15%	119.138	913.392	913.392	-
4.7	Gastos Notariales		Glb.	1,00	289.800	0,84%	289.800	15%	43.470	333.270	241.174	92.096
4.8	Gastos municipales		Glb.	1,00	476.328	1,38%	476.328	15%	71.449	547.777	396.403	151.373
4.9	Promoción Y Publicidad		Glb.	1,00	266.300	0,77%	266.300	15%	39.945	306.244	306.244	-
5	**EQUIPAMIENTO**					**10,77%**	**3.715.820**		**445.898**	**4.273.193**	**-**	**4.273.193**
5.1	Equipamiento Departamentos		Llave	102	23.963	7,08%	2.444.178	15%	366.627	2.810.804	-	2.810.804
5.2	FF&E		Glb.	1,00	300.000	0,87%	300.000	15%	45.000	345.000	-	345.000
5.3	OS&E		Glb.	1,00	323.159	0,94%	323.159	15%	48.474	371.633	-	371.633
5.4	Sistemas		Glb.	1,00	192.507	0,56%	192.507	15%	28.876	221.383	-	221.383
5.5	Cocinas		Glb.	1,00	455.976	1,32%	455.976	15%	68.396	524.373	-	524.373
6	**FINANCIAMIENTO**					**3,25%**	**1.123.000**		**134.760**	**1.291.450**	**934.569**	**356.881**
6.1	Gastos Por Intereses		% / Proyecto	15.000.000		0,00%	-	0%	-	-	-	-
6.2	Comisiones Por Financiamiento		% / Cap. Obtenido	30.000.000	3,50%	3,04%	1.050.000	15%	157.500	1.207.500	873.818	333.682
6.3	Estructuración Financiera		Glb.	1,00	40.000	0,12%	40.000	15%	6.000	46.000	33.288	12.712
6.4	Otros Gastos Financieros		Glb.	1,00	33.000	0,10%	33.000	15%	4.950	37.950	27.463	10.487
7	**TOTAL DEL PROYECTO**					**100%**	**35.269.324**		**4.147.150**	**39.680.000**	**25.959.478**	**13.720.521**

RESUMEN - PRESUPUESTO DE INVERSIÓN					
Ítem	**Rubro**	**% Total**	**Presupuesto Total**	**Costo de Ventas**	**Activos Productivos**
1	Costo Del Terreno	4,79%	1.900.000	1.374.951	525.049
2	Planificacion	8,28%	3.285.685	2.377.714	907.971
3	Obra Civil	61,47 %	24.392.461	17.651.816	6.740.645
4	Direccion Tecnica Y Administración	11,43 %	4.537.211	3.620.428	916.783
5	Equipamiento	10,77 %	4.273.193	-	4.273.193
6	Financiamiento	3,25%	1.291.450	934.569	356.881
7	**Total**	**100%**	**39.680.000**	**25.959.478**	**13.720.521**
8	Total por M2 construido		1.289,32	843,50	445,82
9	Total por M2 vendible		2.642,82	1.728,98	913,83

RENTABILIDAD INMOBILIARIA							
ITEM	**DETALLE DE RUBROS**	**UNIDAD**	**No. UNIDADES**	**A.VENDIBLE**	**P.V.P (PROM.)**		**SUBTOTAL**
1	**Ingresos por ventas**						**31.841.964**
	Departamentos	m2	102	15.014	2.120,78		31.841.964
	Bodegas Extra	m2	0		4.000,00		-
	Parqueaderos Extra	Und.	0		8.500,00		-
2	**Costo de ventas**						**25.959.478**
3	**Utilidad inmobiliaria**						**5.882.485**
4	**Margen neto**						**22,66%**

ANÁLISIS INMOBILIARIO Y POTENCIAL DESARROLLO COMERCIAL EMPLAZAMIENTO RESIDENCIAL ESPLENDOR

Market Watch
Inteligencia de Mercado

Características Urbanas Sector y Propiedad Analizada

PROVINCIA	SANTA ELENA
SECTOR DIRECTO ANALIZADO	PUNTA BLANCA
TIPO DE ANÁLISIS	SENSIBILIDAD COMERCIAL POR UBICACIÓN PRECIO Y PRODUCTO
ESTRATO PREDOMINANTE DEL SECTOR	MEDIO ASCENDENTE
DEMOGRAFÍA PREDOMINANTE DEL SECTOR	EN CONSOLIDACIÓN

JULIO - 2024

SISTEMA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA MARKETWATCH
1 BASES OFERTA INMOBILIARIA RESIDENCIAL
CASAS
DEPARTAMENTOS
URBANIZACIONES
2 BASES OFERTA CORPORATIVA
OFICINAS
HOTELES
SALUD
CENTROS COMERCIALES
3 BASES DEMANDA INMOBILIARIA
RESIDENCIAL
CORPORATIVA
COMERCIAL
HOTELERA
INDUSTRIAL

DESARROLLO PRODUCTOS INMOBILIARIOS
ANÁLISIS INMOBILIARIOS OFERTA DEMANDA
CASAS
DEPARTAMENTOS
URBANIZACIONES
OFICINAS
INDUSTRIA
HOTELERÍA
COMERCIO
ANÁLISIS EXPLORATORIOS PUNTUALES
DESARROLLOS PROYECTOS INMOBILIARIOS
VALORACIONES INMOBILIARIAS
VALORACIÓN DE LA TIERRA POR CIUDADES
VALORACIÓN MERCADO INMOBILIARIO NUEVO - USADO
DEMOGRAFÍA - ESTRATIFICACIÓN INMOBILIARIA

PRINCIPALES CLIENTES
BANCOS MUTUALISTAS COOPERATIVAS FINANCIERAS
PROVEEDORES ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN
MERCADO INMOBILIARIO INTERNACIONAL
INMOBILIARIAS CONSTRUCTORES
PROMOTORES INMOBILIARIOS
PRENSA REVISTAS TELEVISIÓN

METODOLOGÍA INMOBILIARIA MARKETWATCH

CONSIDERAMOS PROYECTO CUANDO SUPERA LAS

- 3 UNIDADES VIVIENDA CASAS DEPARTAMENTOS OFICINAS
- 10 UNIDADES URBANIZACIONES (LOTES CON SERVICIOS)
- 12 UNIDADES LOCALES COMERCIALES

ACTUALIZACIONES INMOBILIARIAS 23 SECTORES Y CIUDADES

- MESES JULIO - DICIEMBRE
  - QUITO
  - GUAYAQUIL
  - MACHALA
- MESES MARZO - SEPTIEMBRE
  - 20 CIUDADES ALTERNAS

HERRAMIENTAS

- DIRECTAS
  - CLIENTE DISCRETO
  - INMOBILIARIAS
  - CONSTRUCTORAS
  - PROMOTORES
  - BANCOS
  - MUNICIPIOS
- INDIRECTAS
  - REVISTA - PRENSA - TV
  - PÁGINAS WEB
  - FERIAS DE LA VIVIENDA

GLOSARIO TÉRMINOS INMOBILIARIOS

- **ABSORCIÓN:** Nivel promedio de ventas por proyecto mes y año.
- **APM:** Absorción promedio mes.
- **APA:** Absorción promedio año.
- **NSEC:** Nivel Socio Económico y Cultural de un determinado sector.
- **NAS:** Nivel Alto Superior.
- **OFICINAS A:** Emplazamientos básicos en cuanto a servicios.
- **OFICINAS AA:** Emplazamientos con servicios medios.
- **OFICINAS AAA:** Servicios completos dentro y fuera del emplazamiento.
- **ESTRATIFICACIÓN:** NSEC predominante por sector.
- **DEMOGRAFÍA:** Niveles de ocupación residencial, comercial o corporativa por sector.
- **FACTOR MODA:** Niveles atractivos por imagen inmobiliaria.
- **MATRIZ INMOBILIARIA:** Resumen gráfico de las condiciones comerciales del sector y producto analizado el cual incluye la valoración de la tierra.
- **MATRIZ SEMÁFORO:** Elemento gráfico que define el potencial comercial y constructivo de un determinado sector.
- Niveles constructivos y comerciales crecientes.
- Niveles constructivos y comerciales decrecientes.
- Niveles constructivos y comerciales estables.

OBJETIVO – CONTENIDO Y PROYECCIÓN COMERCIAL ANÁLISIS INMOBILIARIO PROYECTO RESIDENCIAL ESPLENDOR PROVINCIA DE SANTA ELENA

OBJETIVO GENERAL

Medir la intensidad de la oferta residencial actual por ubicación, producto y precio como también analizar el potencial de la demanda por sector y estrato, factores que definen los hábitos inmobiliarios al momento de invertir en una segunda vivienda con fines recreativos en los sectores con mayor intensidad de desarrollo del país, elementos determinantes y complementarios los cuales facilitan medir la intención de compra o uso bienes inmuebles en el eje analizado directo.

OBJETIVO ESPECÍFICO

Recomendar si el momento, la ubicación, el producto, precio, área y niveles absorción proyectados son convenientes para el desarrollo de un nuevo emplazamiento inmobiliario destinado a uso recreativo, comercial y turístico en el sector y propiedad analizada **midiendo inversión sobre rentabilidad esperada** por el promotor.

CONTENIDO ANÁLISIS INMOBILIARIO

Capítulo 1: Análisis oferta residencial actual e histórica principales ejes de la costa Ecuatoriana información a**ctualizada 2024.**

Capítulo 2: Demanda inmobiliaria residencial segunda vivienda categoría playa principales ejes en desarrollo del Ecuador **actualizado 2023 - 2024.**

Capítulo 3: Vocación inmobiliaria por intención de uso sector directo analizado.

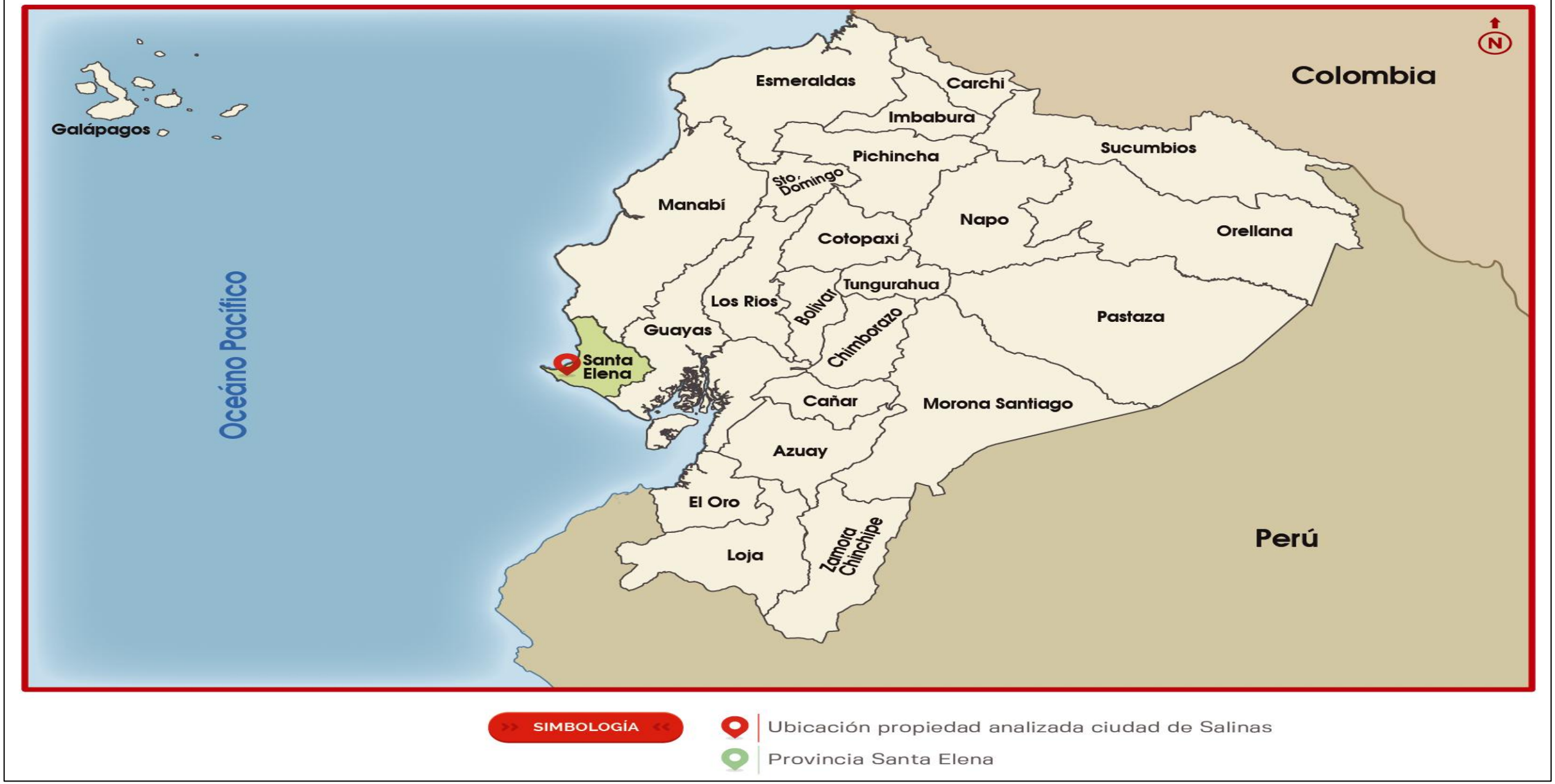
Capítulo 4: Hábitos turísticos por intención de uso y compra residencial eje directo analizado provincia de Santa Elena **actualizado 2023.**

Capítulo 5: Conclusiones y grados de sensibilidad por ubicación, producto, área y precio.

PROYECCIÓN COMERCIAL

Mencionados los objetivos y contenido del análisis los cuales son: **Oferta residencial directa e indirecta – Demanda puntual por ubicación y producto – Hábitos por intención de uso residencial y recreativo – Vocación inmobiliaria eje directo y Valor de la tierra** podremos proyectar los niveles de absorción promedio por mes y año análisis que se encuentra en la etapa final dentro de los **grados de sensibilidad comercial por ubicación, producto, área y precio.**

Eje Geográfico Analizado Provincia De Santa Elena

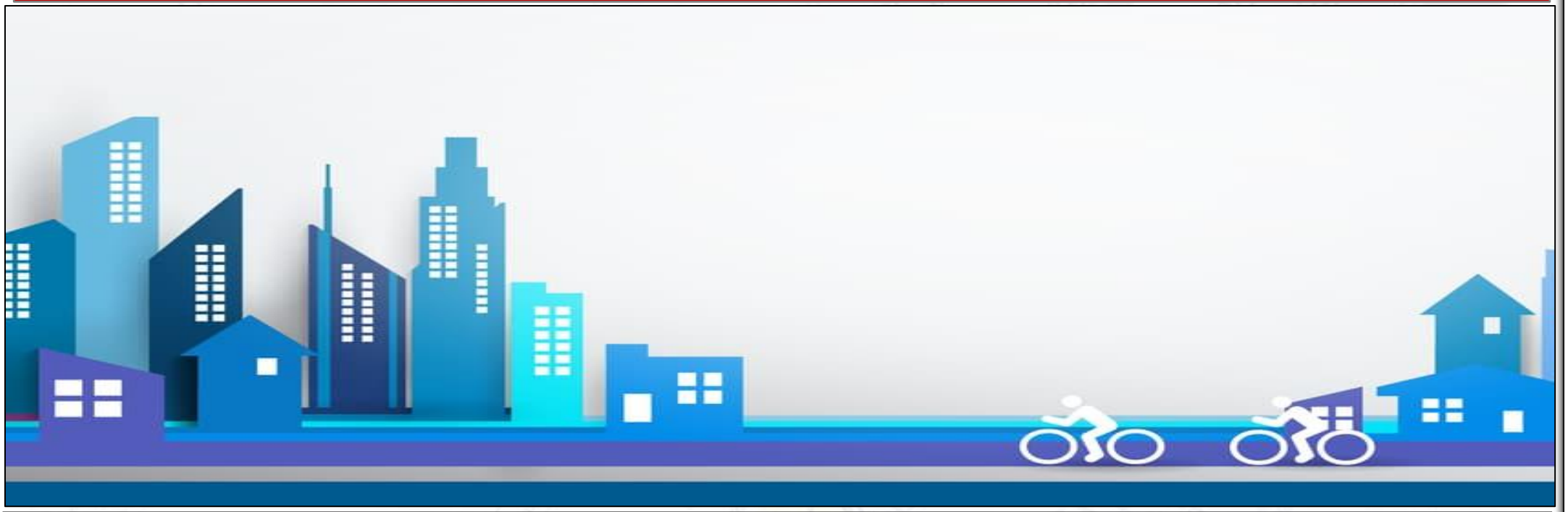


Ubicación Geográfica Propiedad Analizada Sector Salinas

Market Watch
Inteligencia de Mercado

CAPÍTULO 1

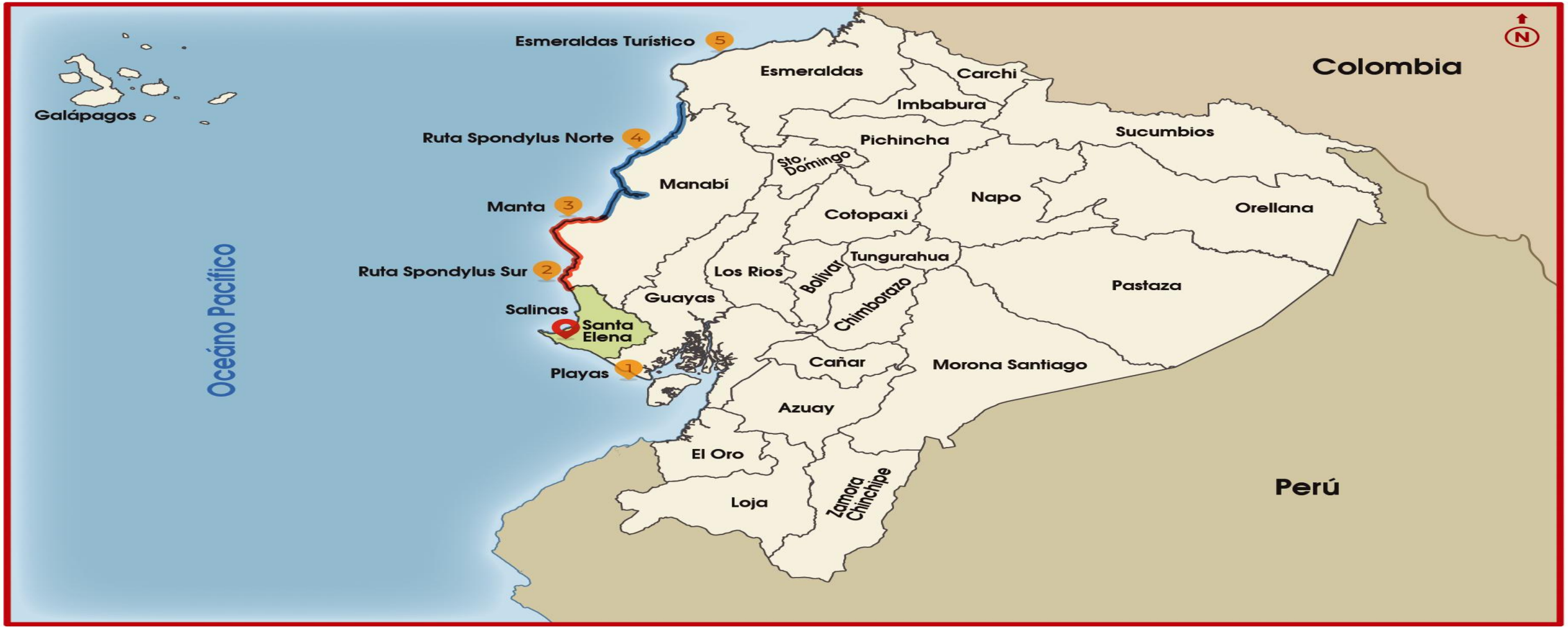
ANÁLISIS OFERTA RESIDENCIAL ACTUAL E HISTÓRICA SEGUNDA VIVIENDA CATEGORÍA PLAYA PRINCIPALES EJES GEOGRÁFICOS DE LA COSTA ECUATORIANA



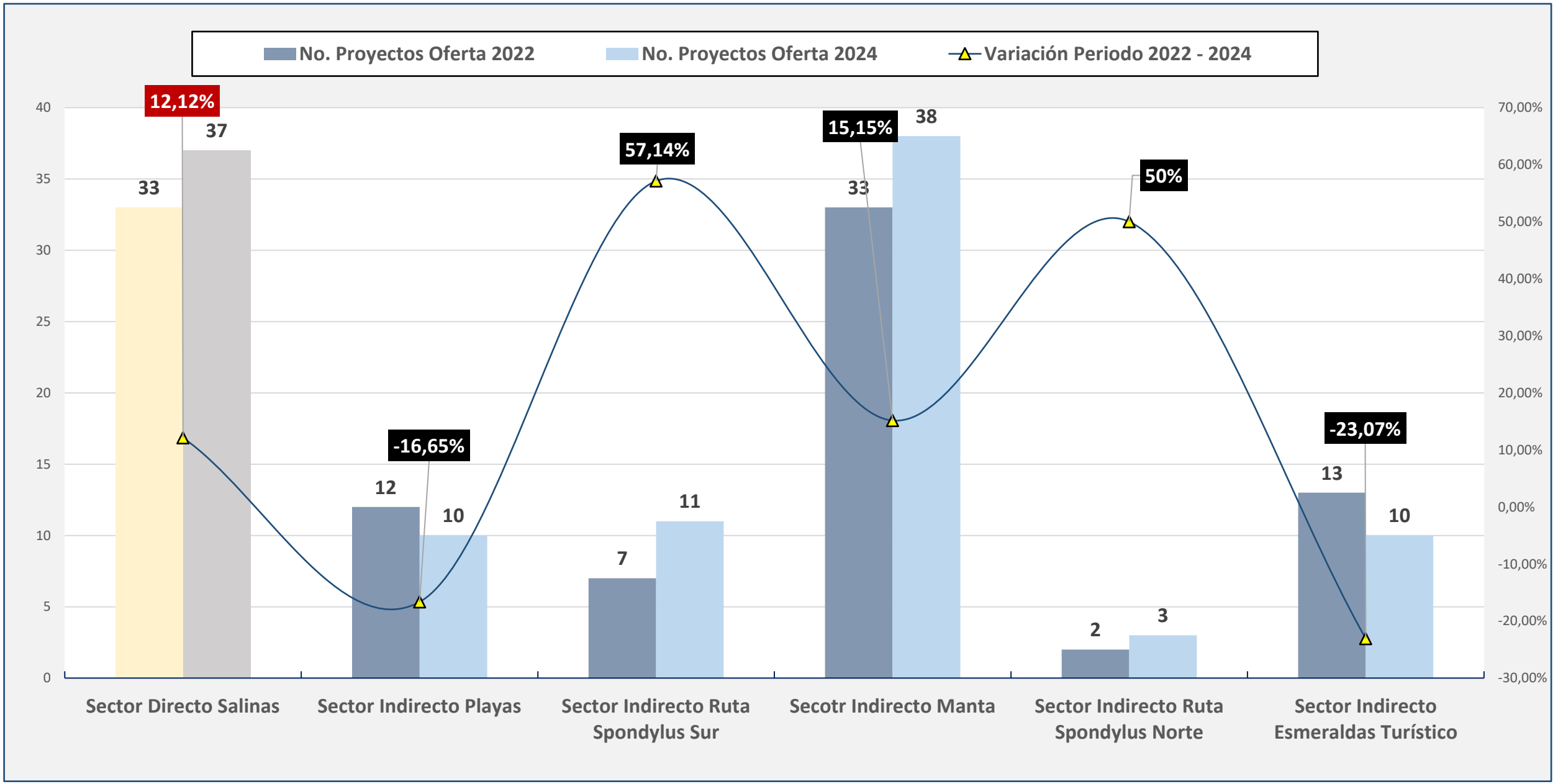
Objetivo Análisis Oferta Inmobiliaria

Conocer los sectores con mayor dinamismo inmobiliario de la costa ecuatoriana midiendo principalmente los niveles de **absorción o ventas,** elemento comercial determinante que debemos analizar al momento de iniciar el desarrollo de un nuevos proyectos inmobiliarios destinados a uso recreativo o turístico como el que se tiene previsto construir en la provincia de Santa Elena sector Punta Blanca.

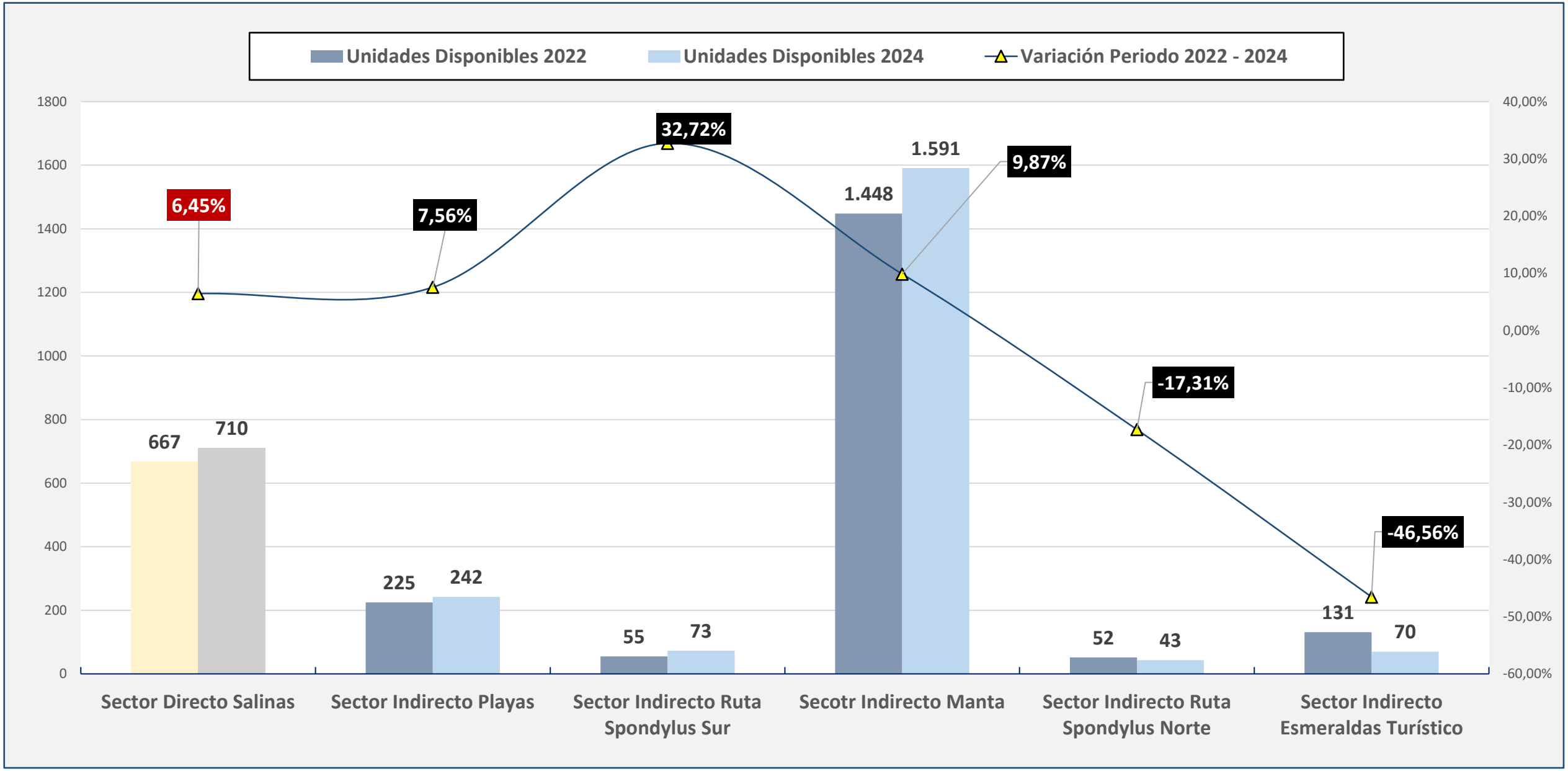
Ciudades y Sectores Con Mayor Oferta Residencial Actual Categoría Playa En El País



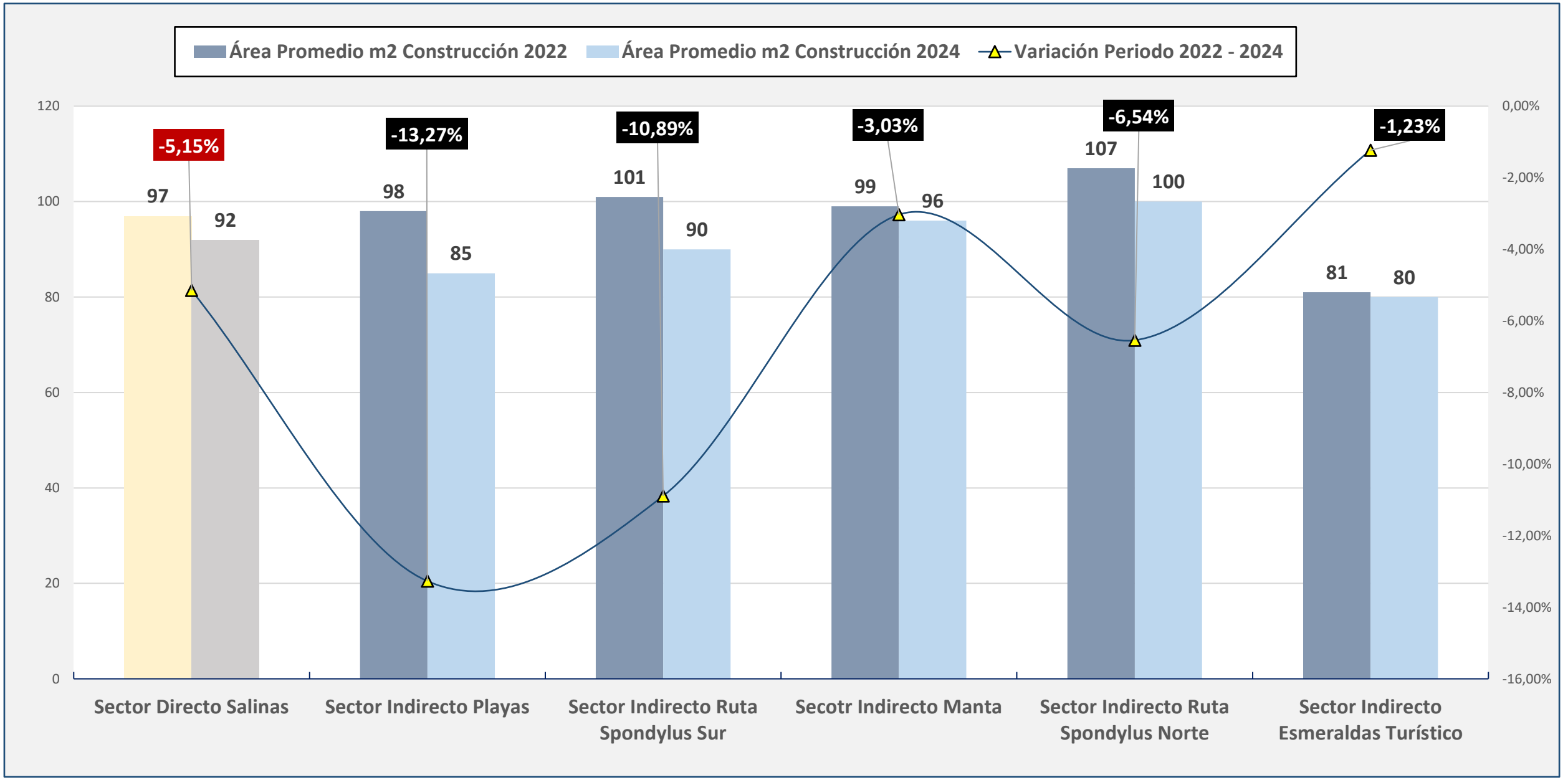
Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



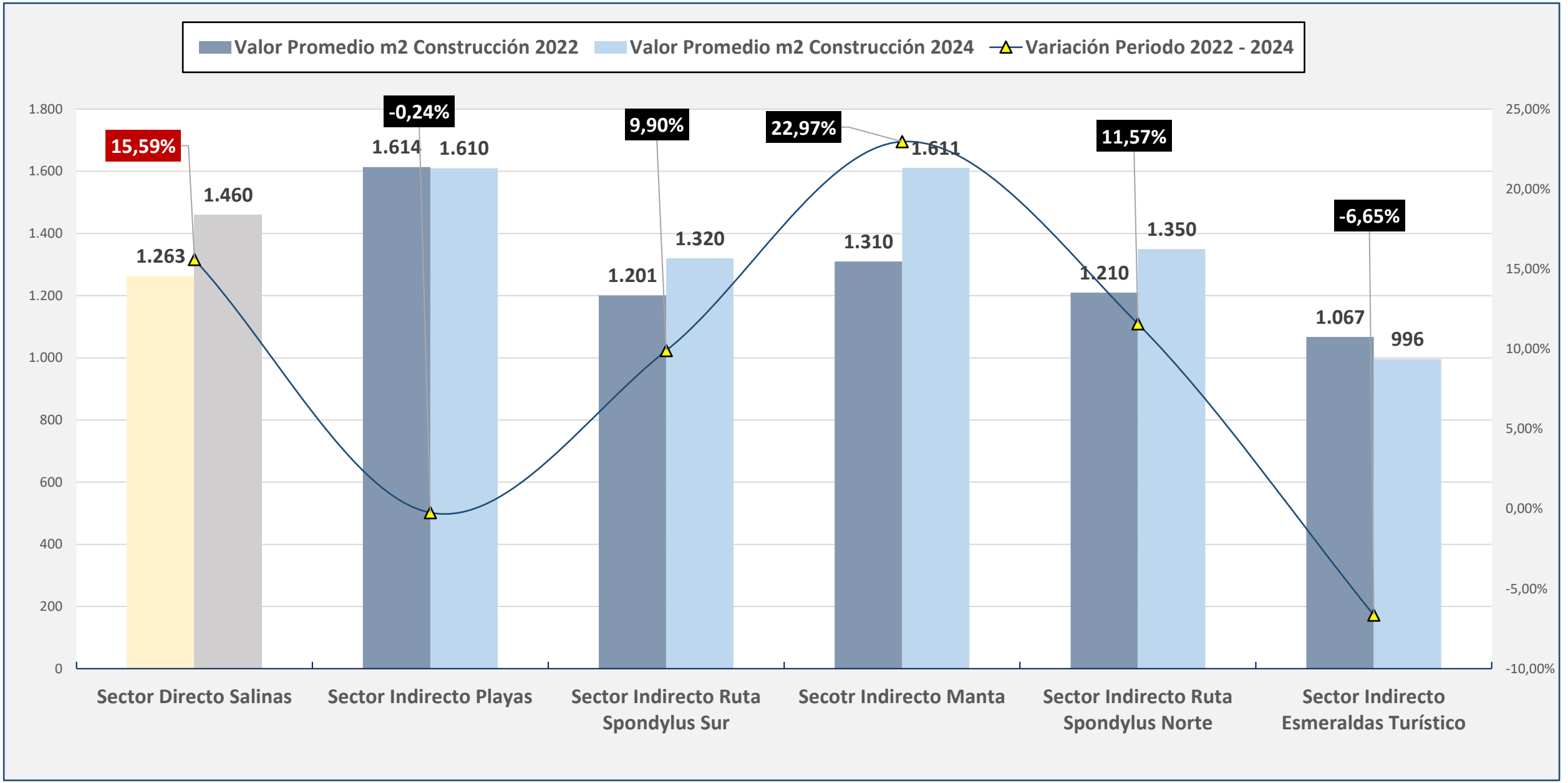
Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



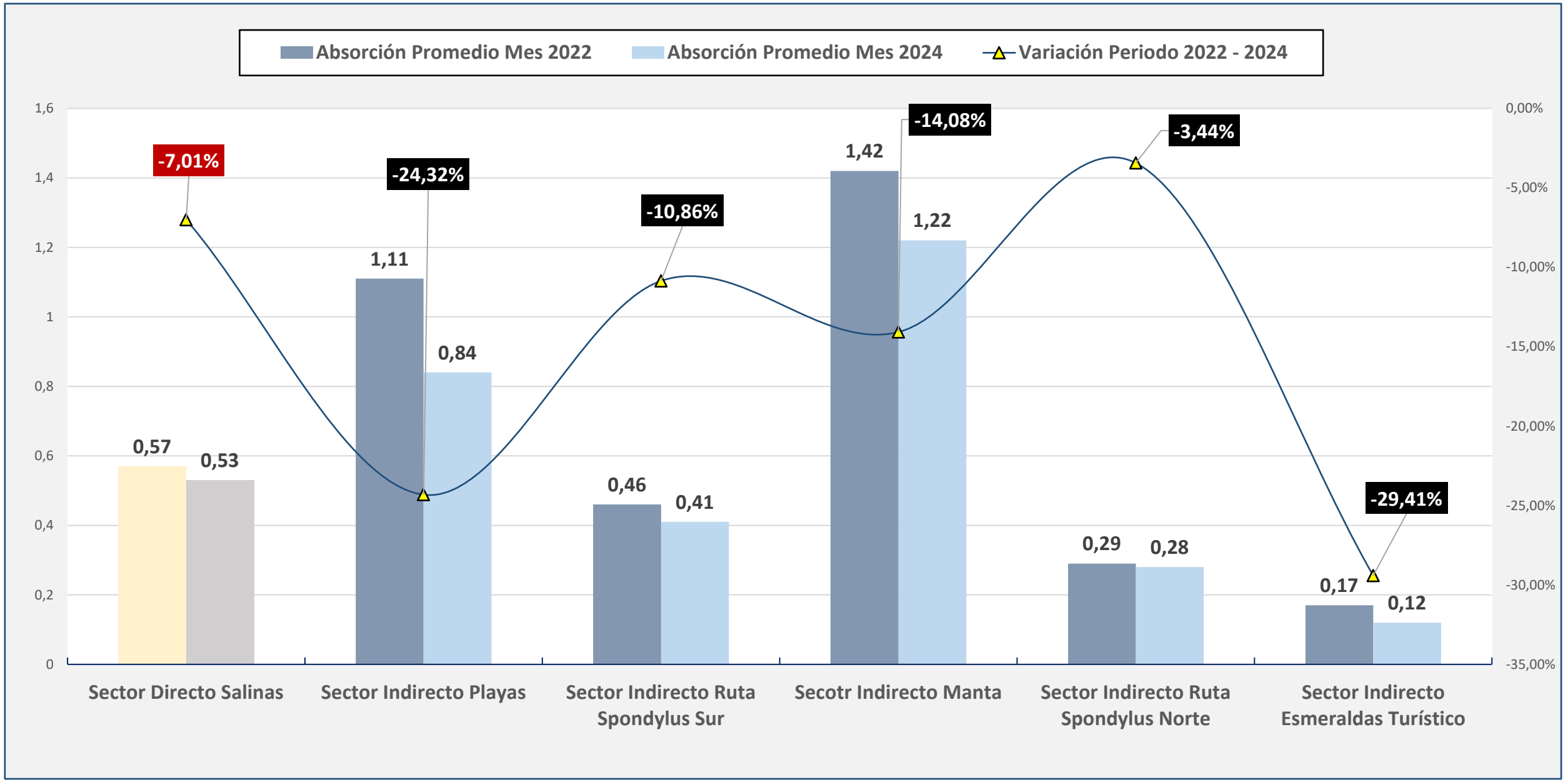
Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



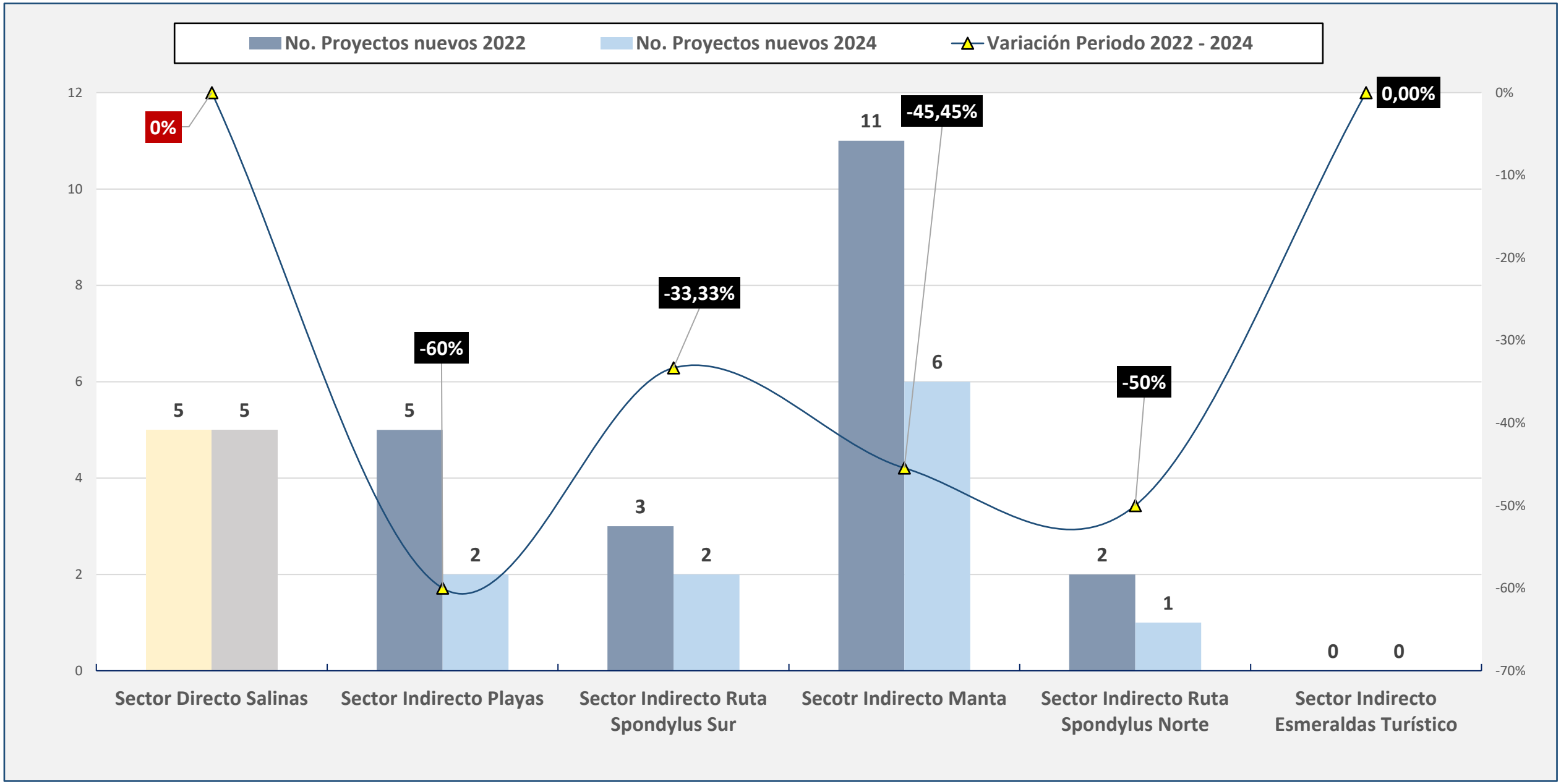
Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



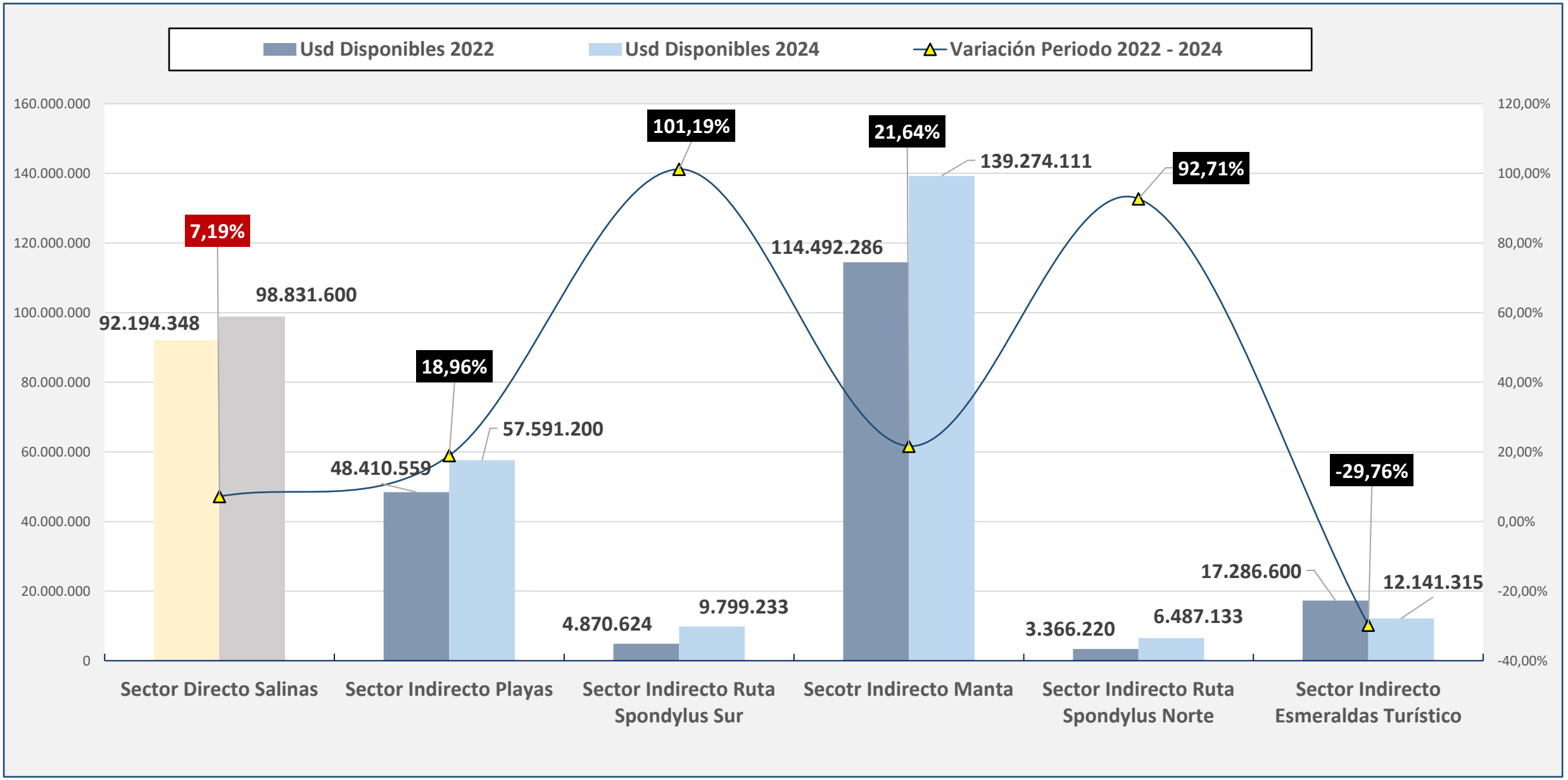
Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



Características Oferta Residencial Comparativa (2022 – 2024) Principales Ejes De La Costa Ecuatoriana



CAPÍTULO 2

DEMANDA INMOBILIARIA RESIDENCIAL CATEGORÍA PLAYA O SEGUNDA VIVIENDA EJE COSTANERO DEL ECUADOR

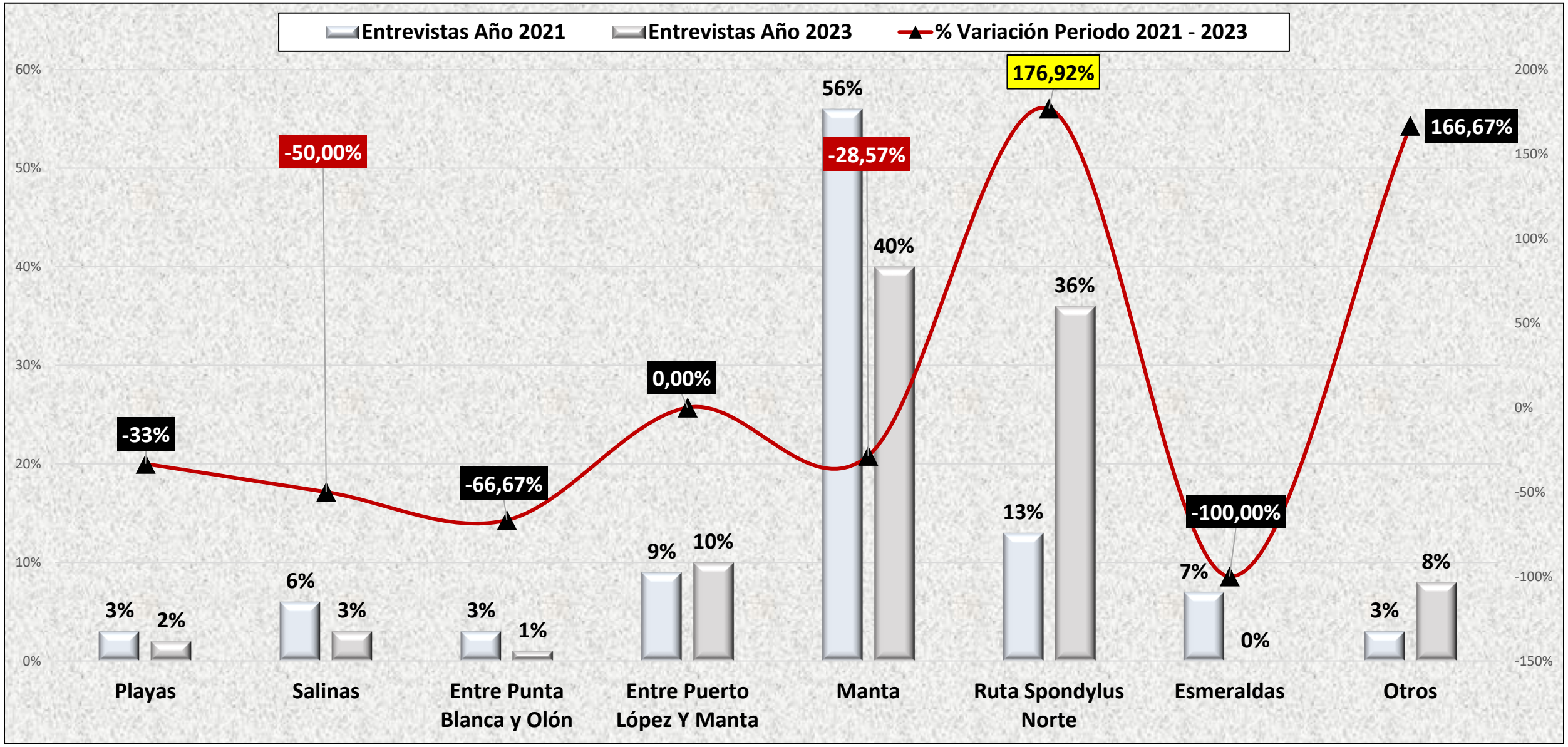
Objetivo Análisis Demanda Residencial

Análisis determinante ya que dentro de este capitulo conocemos los hábitos de las personas y familias al momento de comprar o usar una residencia con fines recreativos o turísticos en el eje de playa.

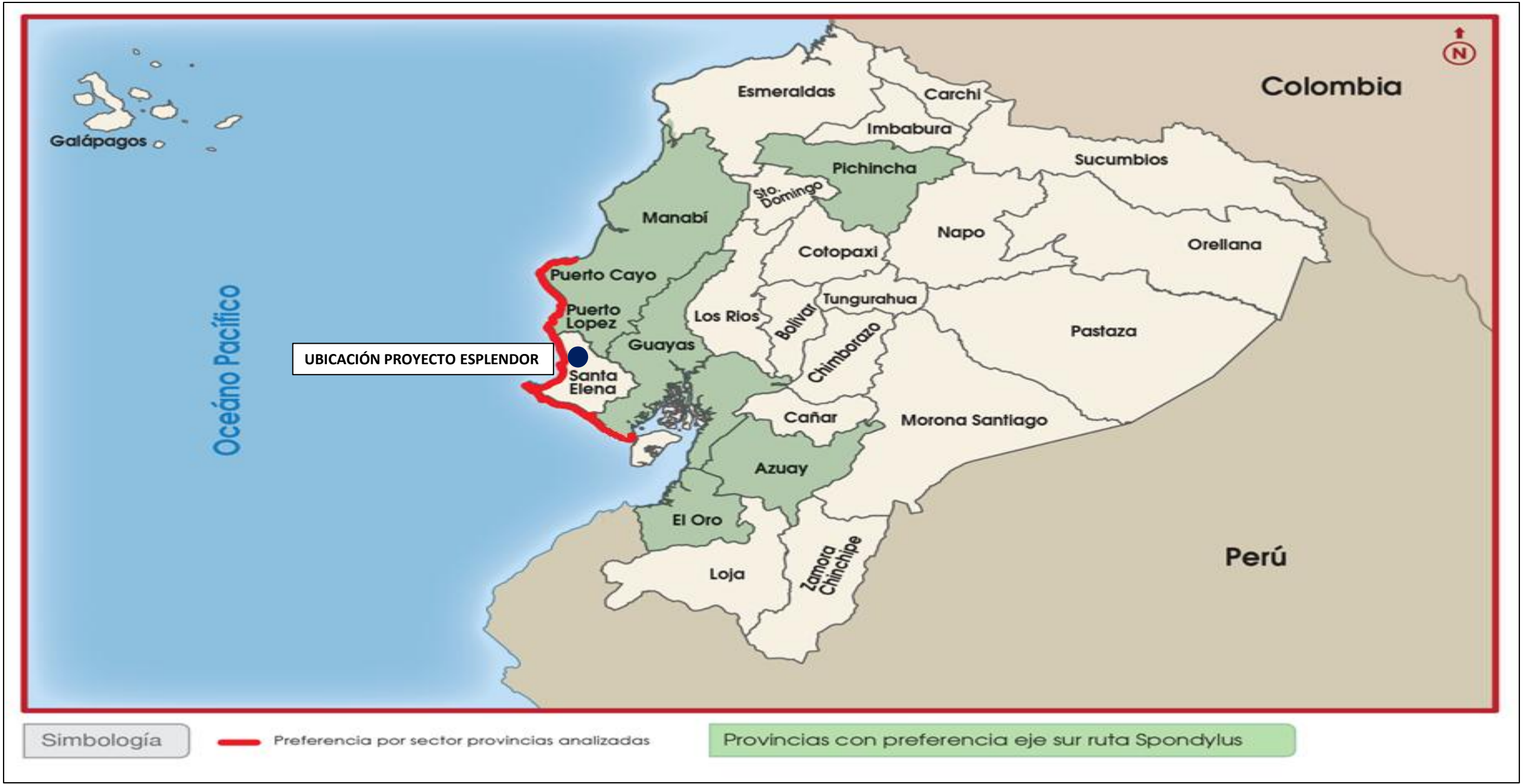
Ejes Geográficos Con Mayor Nivel De Desarrollo Residencial Categoría Playa Perfil Costanero del Ecuador

Provincias Con Mayor Intención Por Compra Residencial Categoría Playa Eje Ruta Spondylus Norte

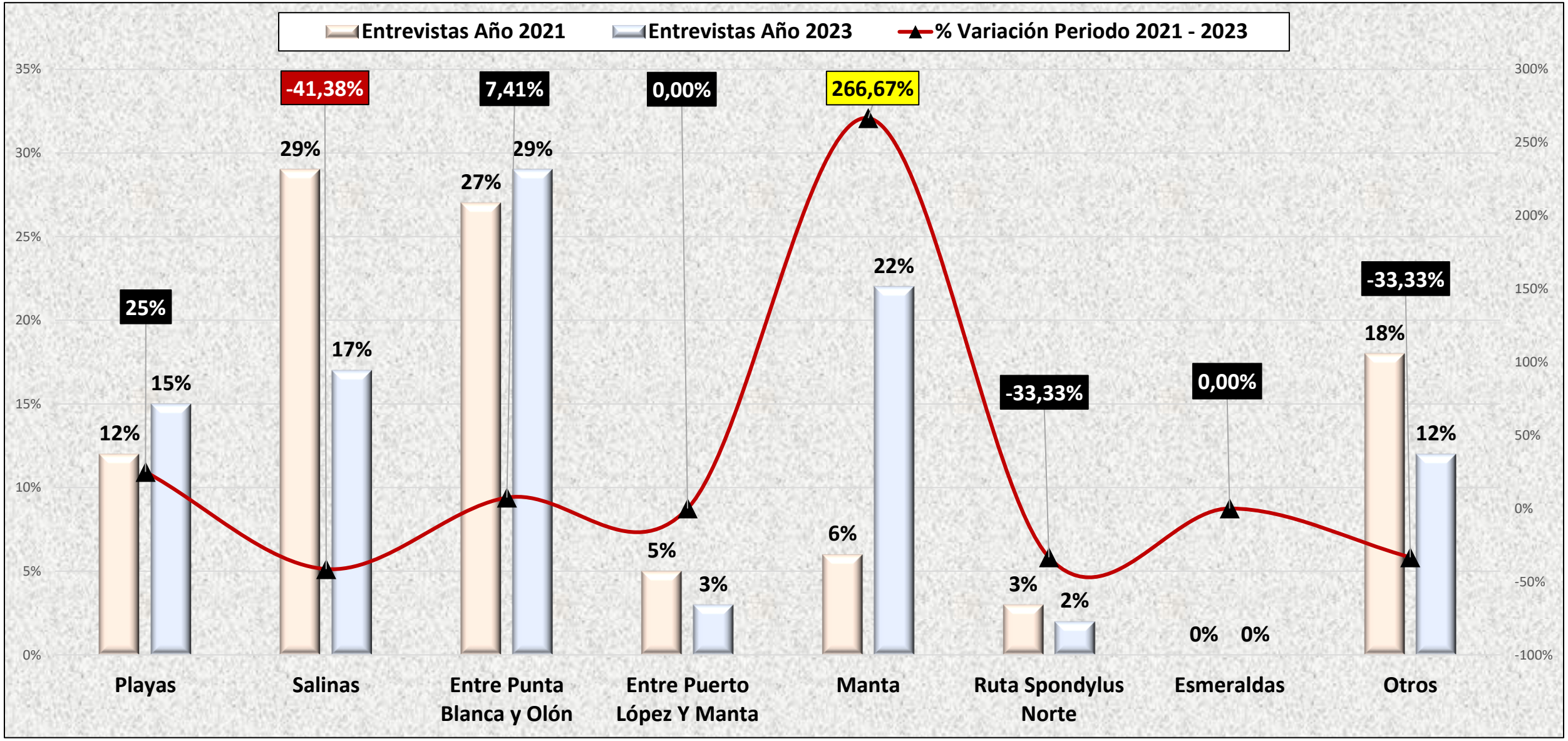
Sectores Con Mayor Demanda Residencial Categoría Playa Eje Costanero Del País Personas y Familias Entrevistadas En La Ciudad De Quito (Estrato Medio Ascendente)



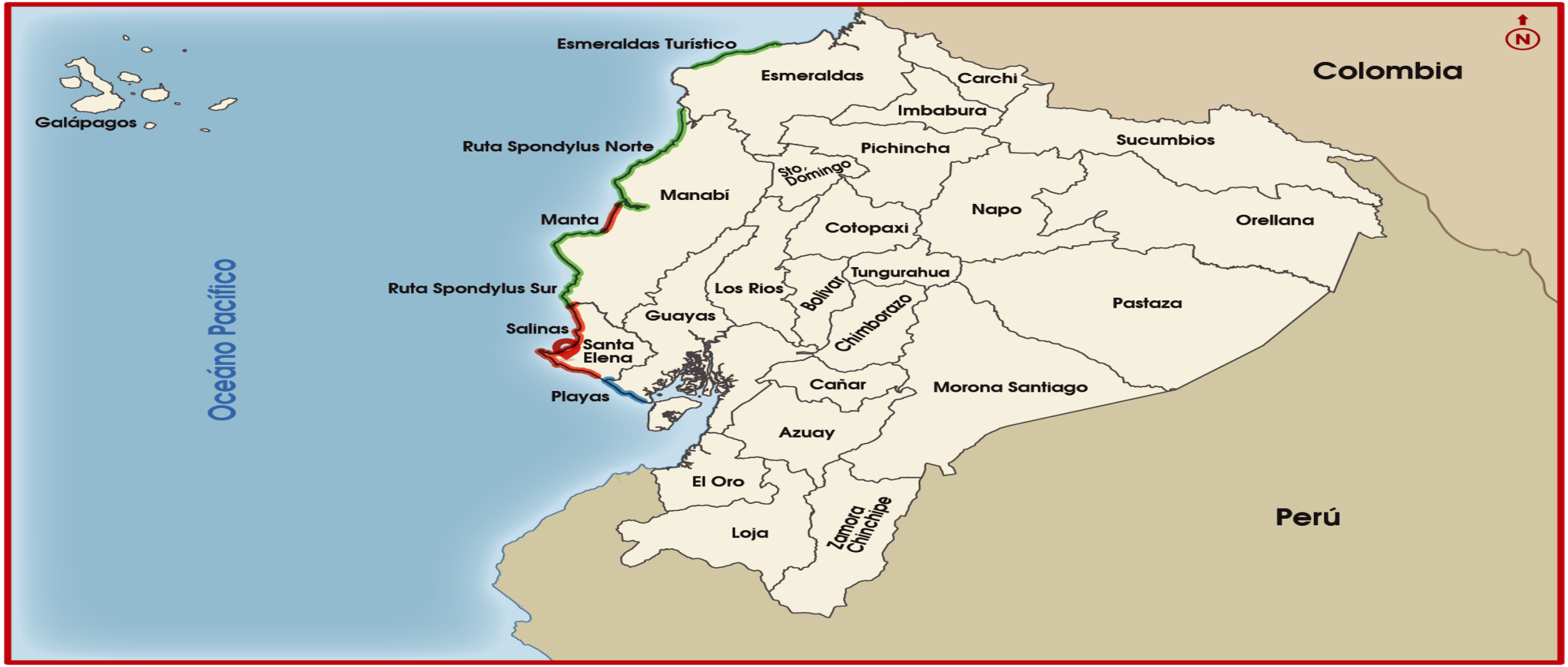
Provincias con Mayor Intención Por Compra Residencial Categoría Playa **Eje Ruta Spondylus Sur**



Sectores Con Mayor Demanda Residencial Categoría Playa Eje Costanero Del País Personas y Familias Entrevistadas En La Ciudad De Guayaquil (Estrato Ascendente)



Sectores con Mayor Nivel de Desarrollo Residencial De La Costa Ecuatoriana (Periodo 2010 – 2020)



SIMBOLOGÍA

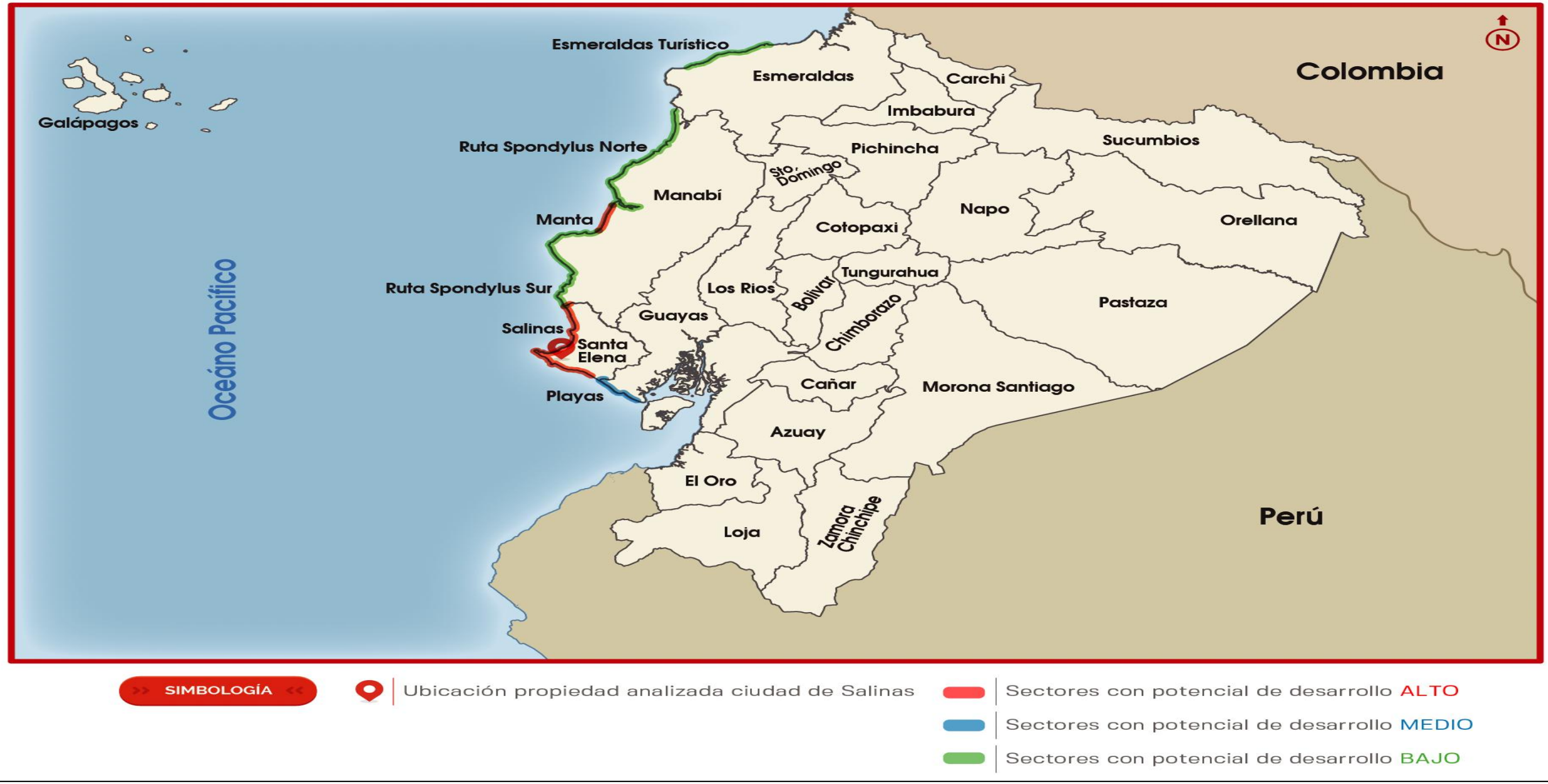
Ubicación propiedad analizada ciudad de Salinas

Sectores con nivel de desarrollo ALTO

Sectores con nivel de desarrollo MEDIO

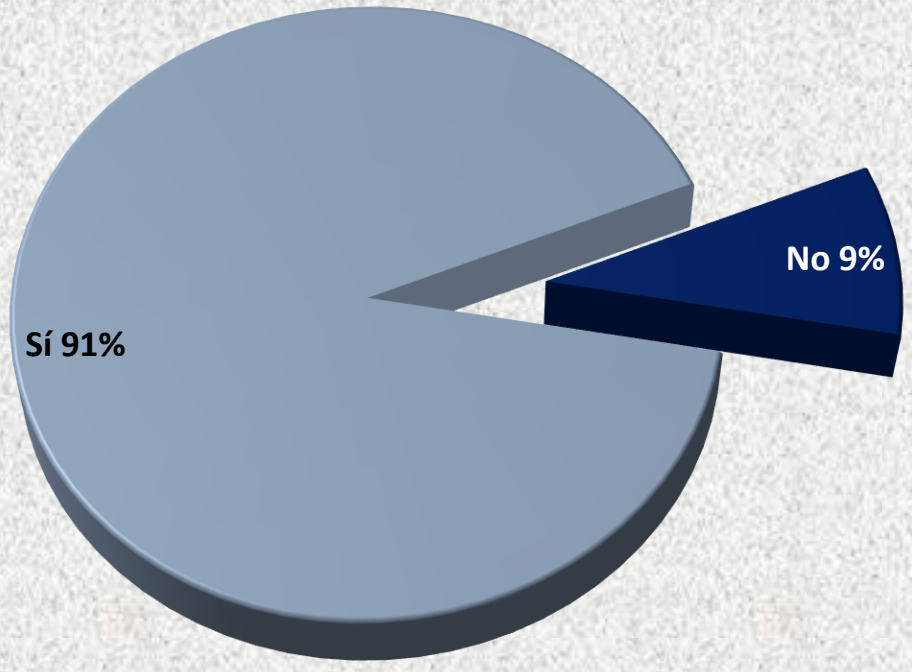
Sectores con nivel de desarrollo BAJO

Sectores con Potencial de Desarrollo Residencial De La Costa Ecuatoriana (Periodo 2020 – 2030)

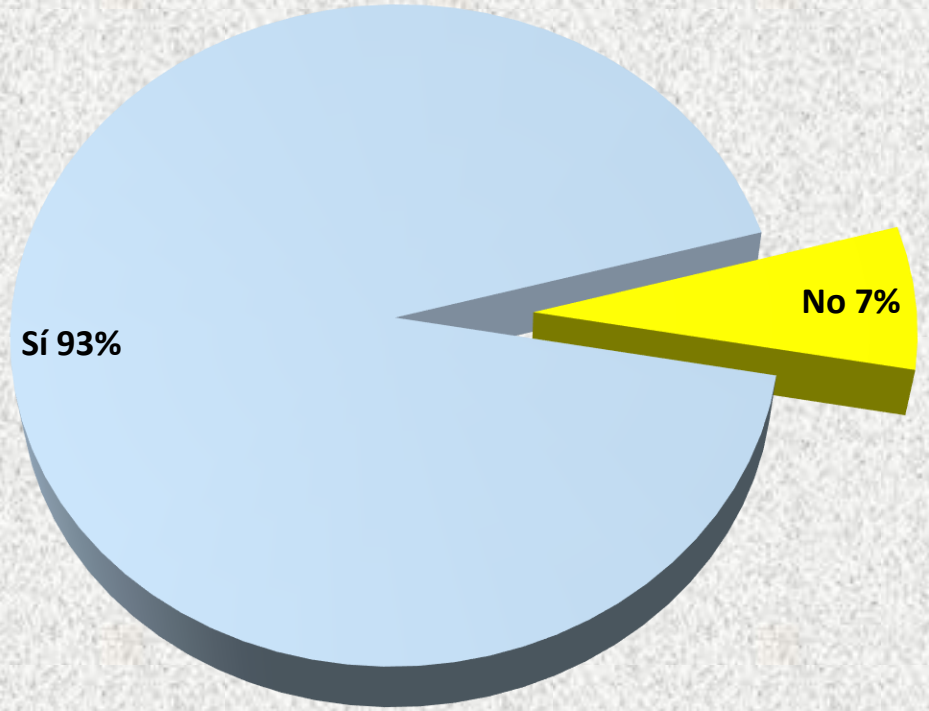


Factores Determinantes Para Compra de Vivienda Recreativa Categoría Playa Ruta Spondylus Sur Producto Casas – Departamentos

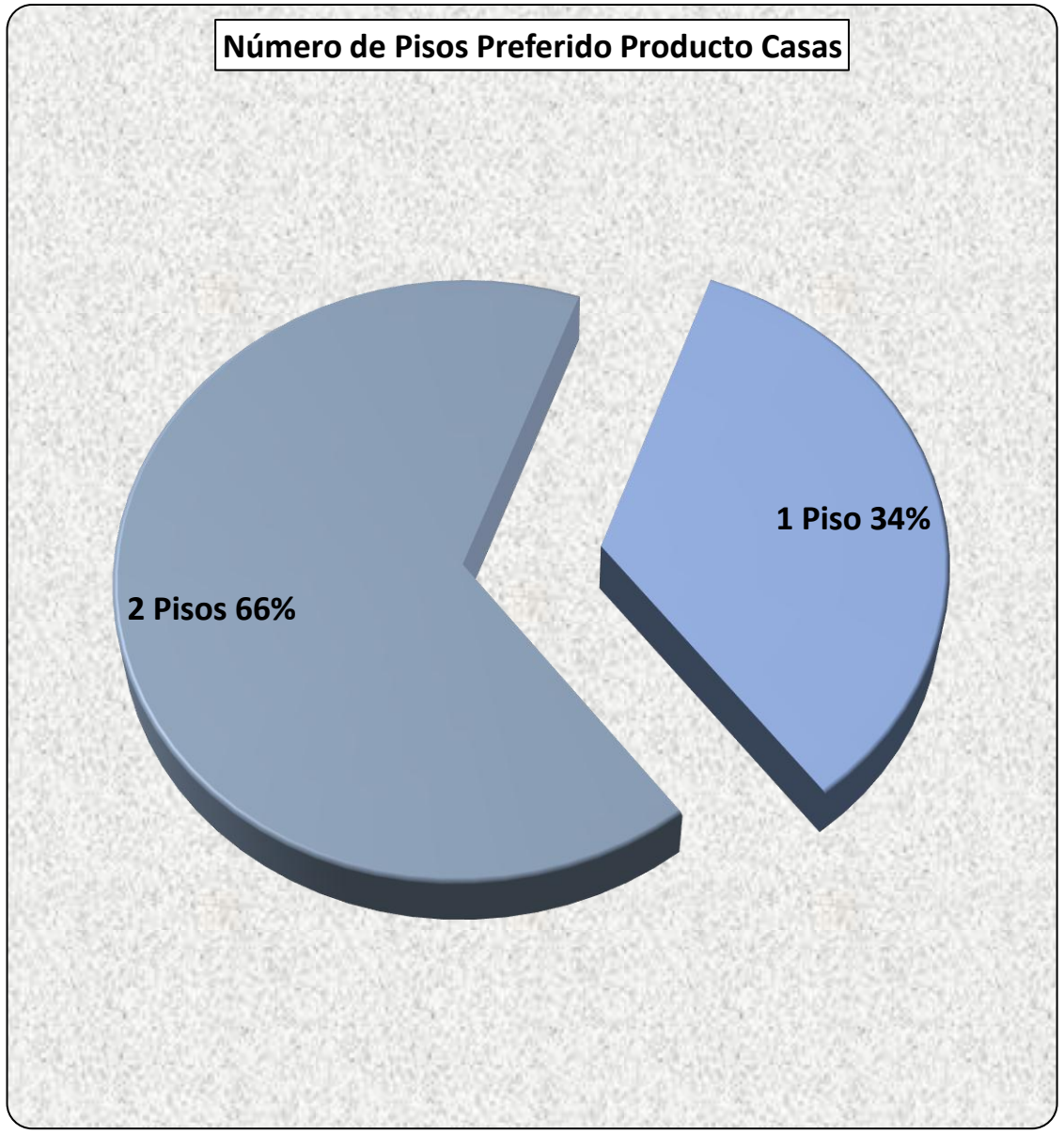
Vivienda Dentro de Conjunto Cerrado Con Pago de Alícuota Mensual

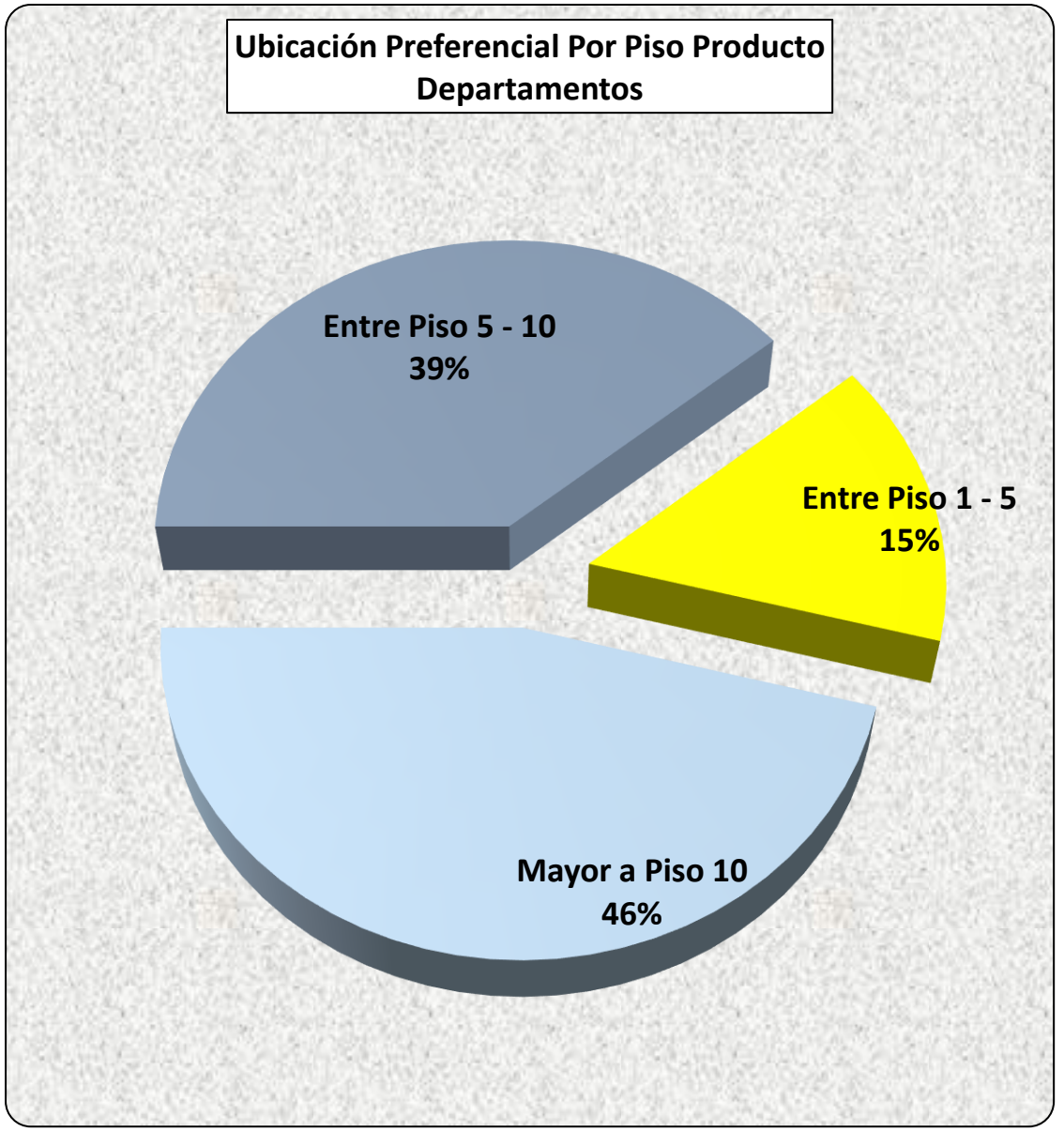


Guardianía - Cámaras - Cerca Eléctrica Con Pago Mayor de Alícuota Mes

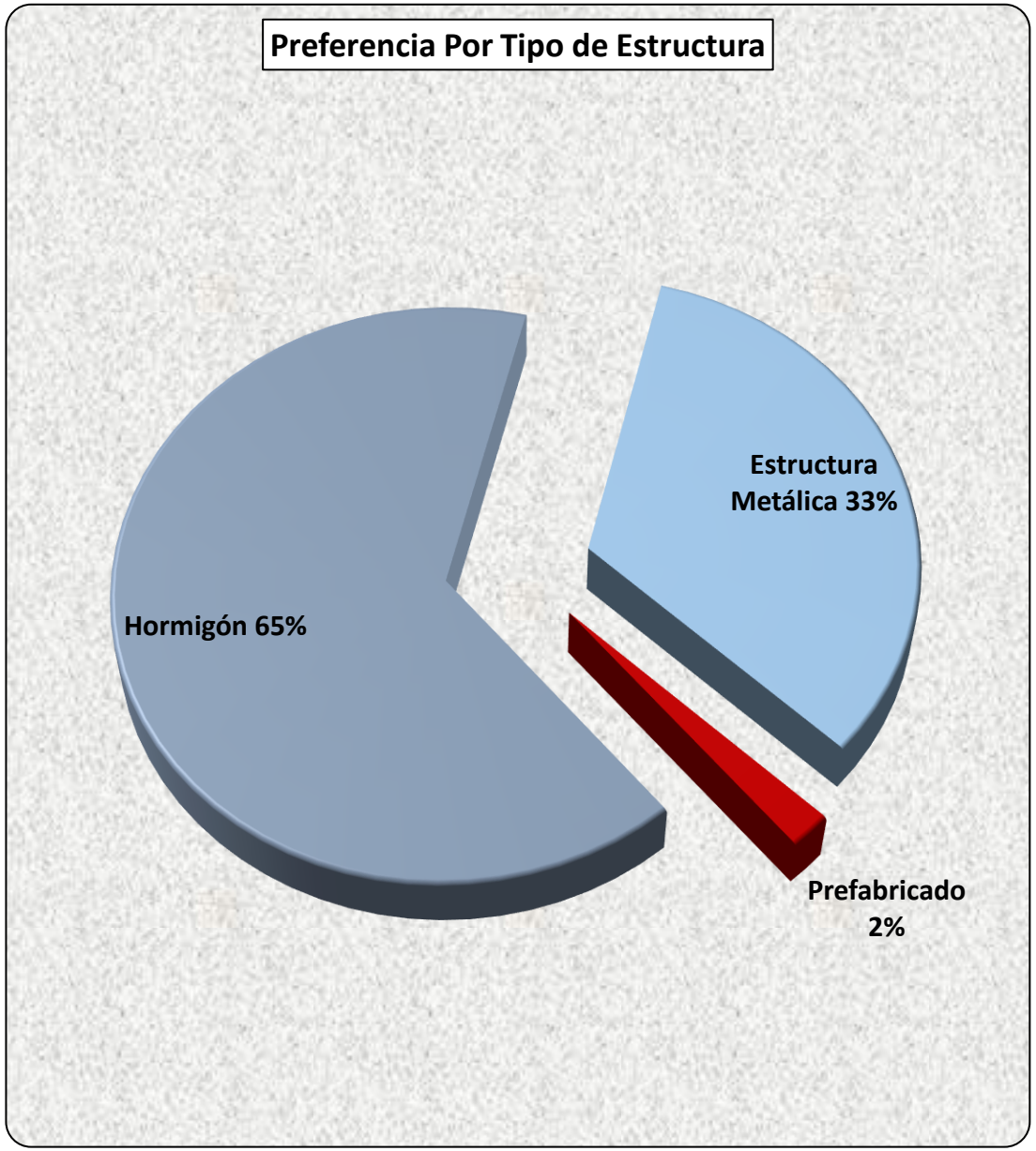


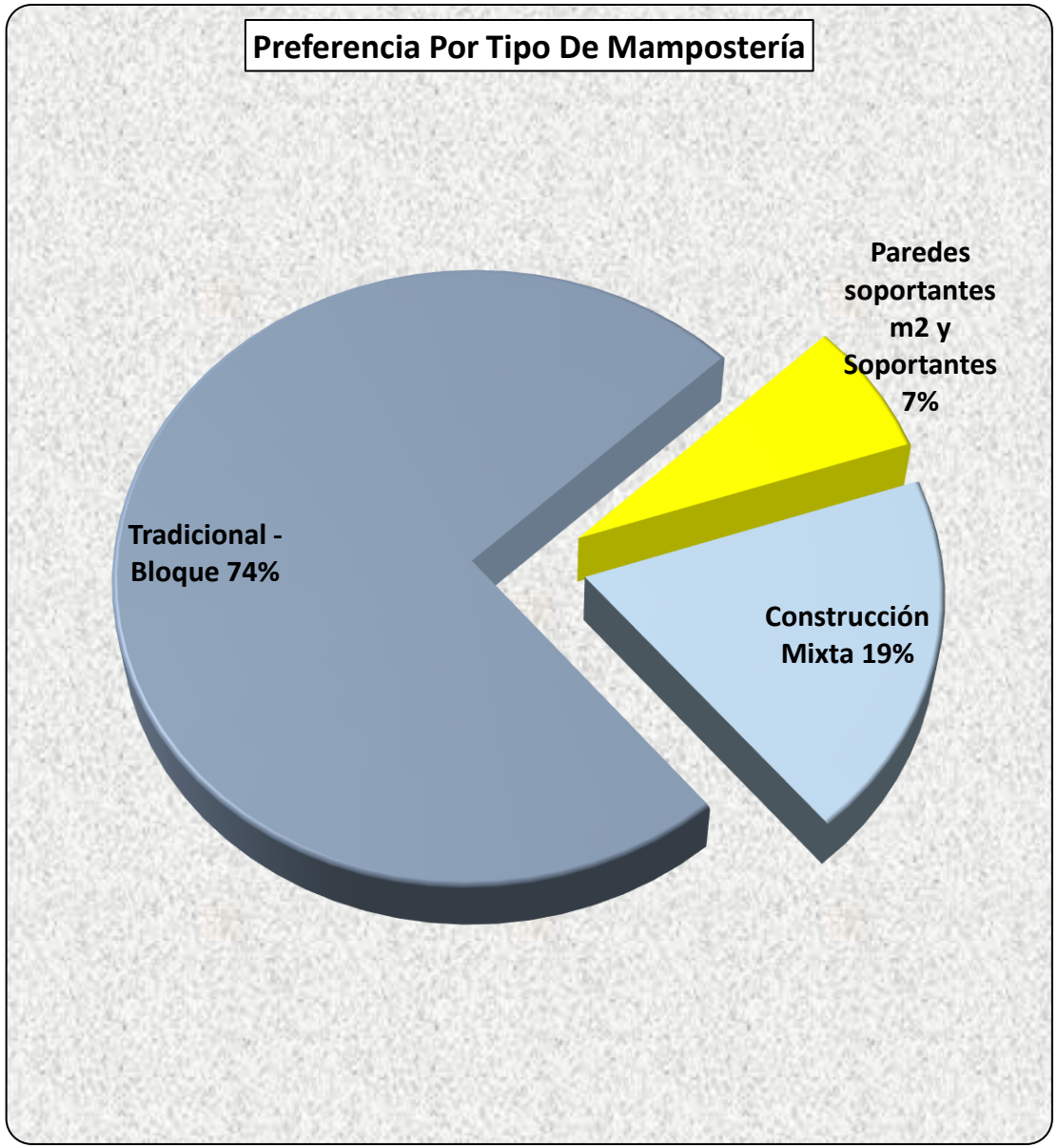
Factores Determinantes Para Compra de Vivienda Recreativa Categoría Playa Ruta Spondylus Sur Producto Casas – Departamentos





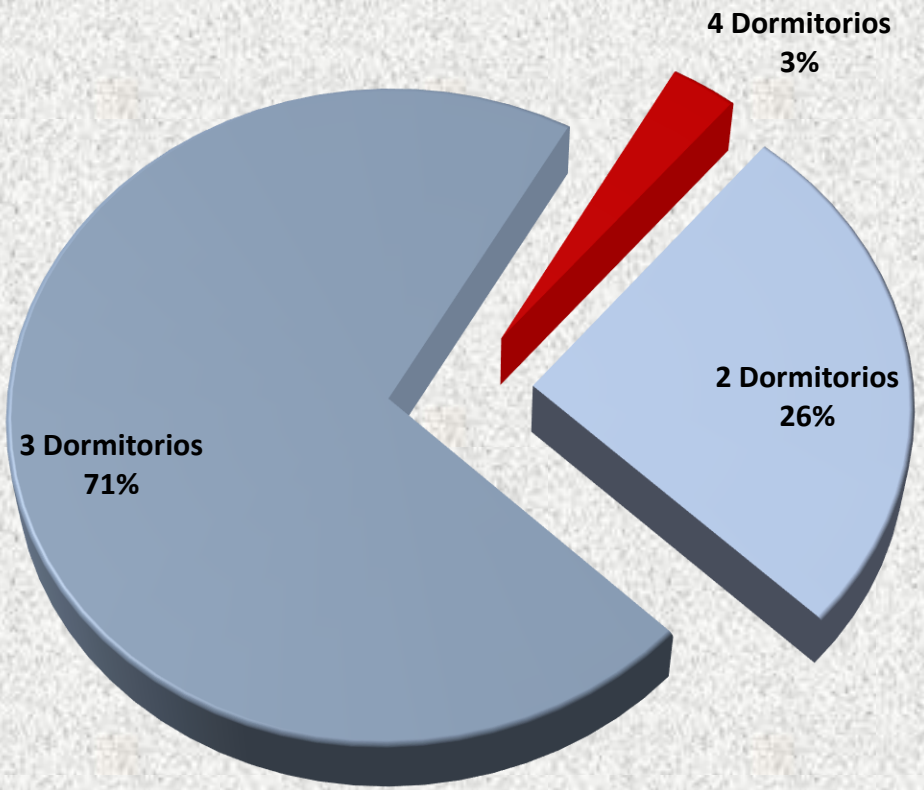
Factores Determinantes Para Compra de Vivienda Recreativa Categoría Playa Ruta Spondylus Sur Producto Casas – Departamentos



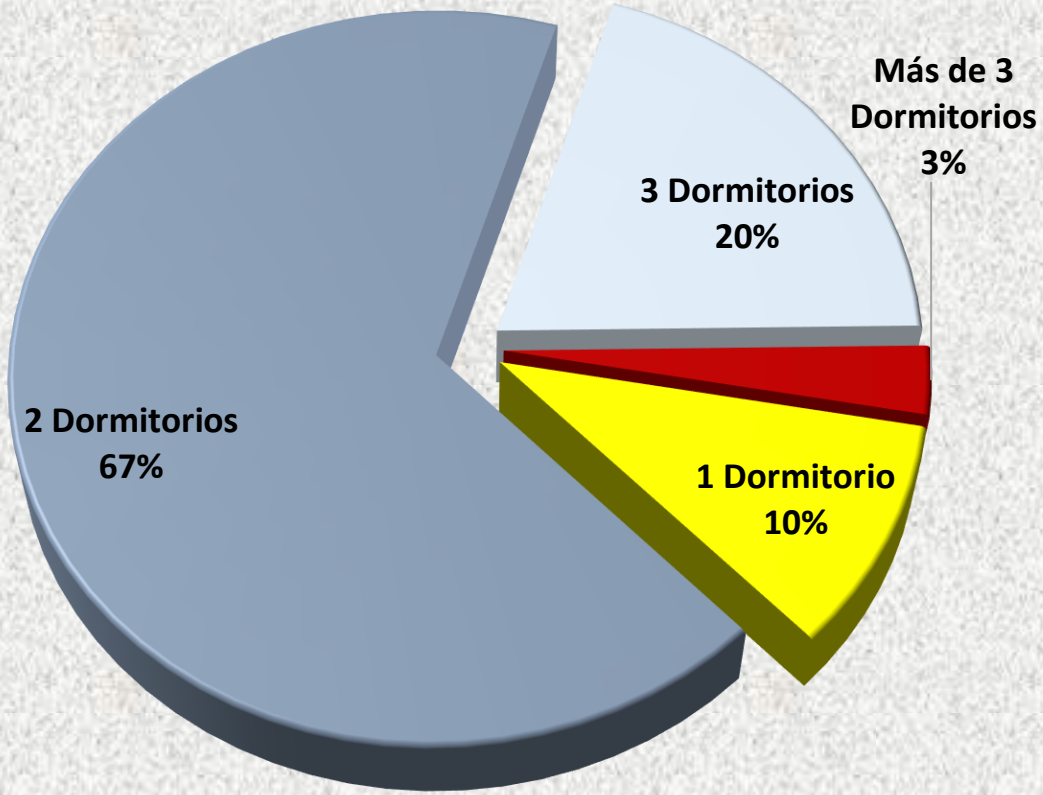


Factores Determinantes Para Compra de Vivienda Recreativa Categoría Playa Ruta Spondylus Sur Producto Casas – Departamentos

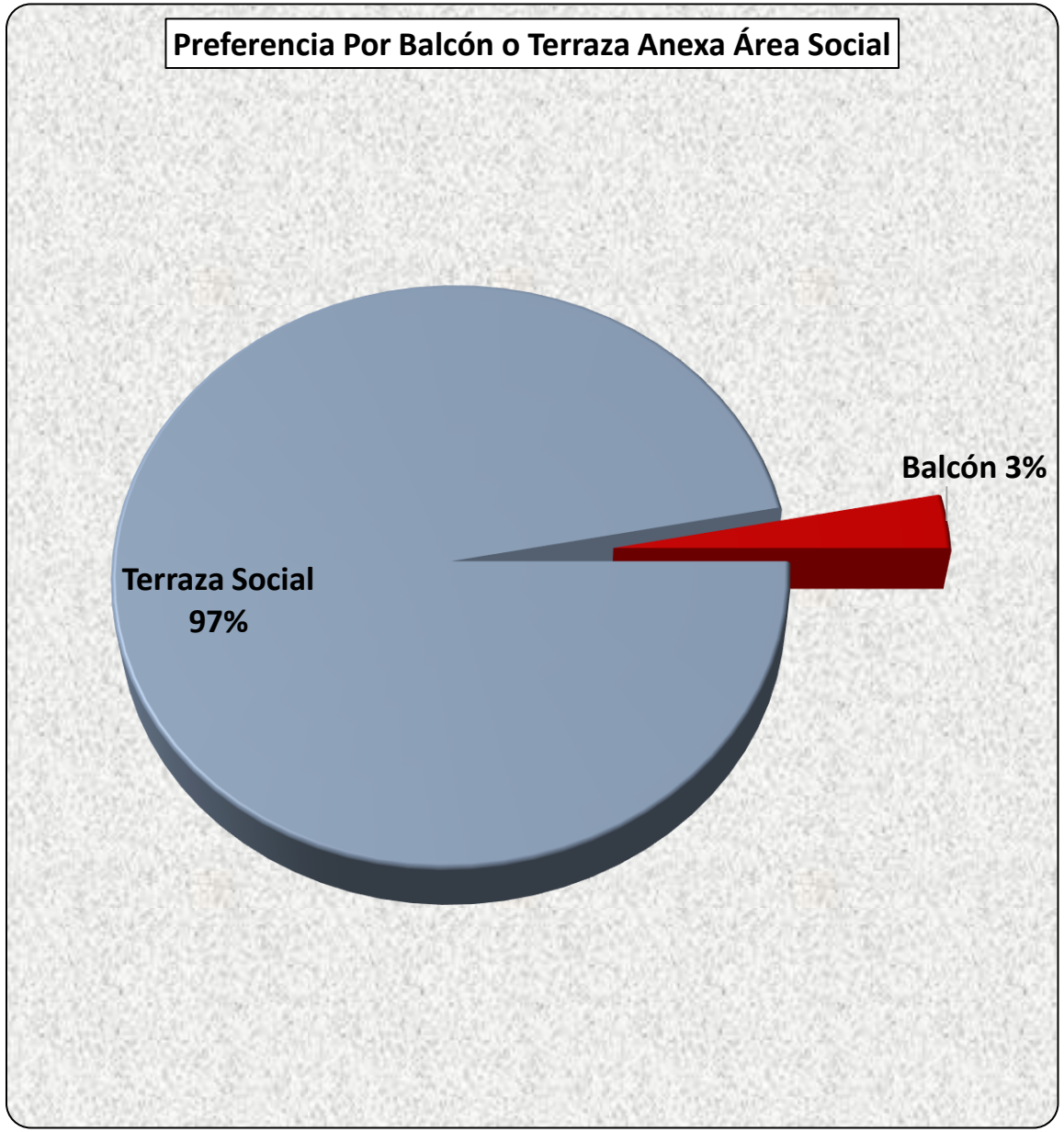
Preferencia por Número de Dormitorios Producto Casas

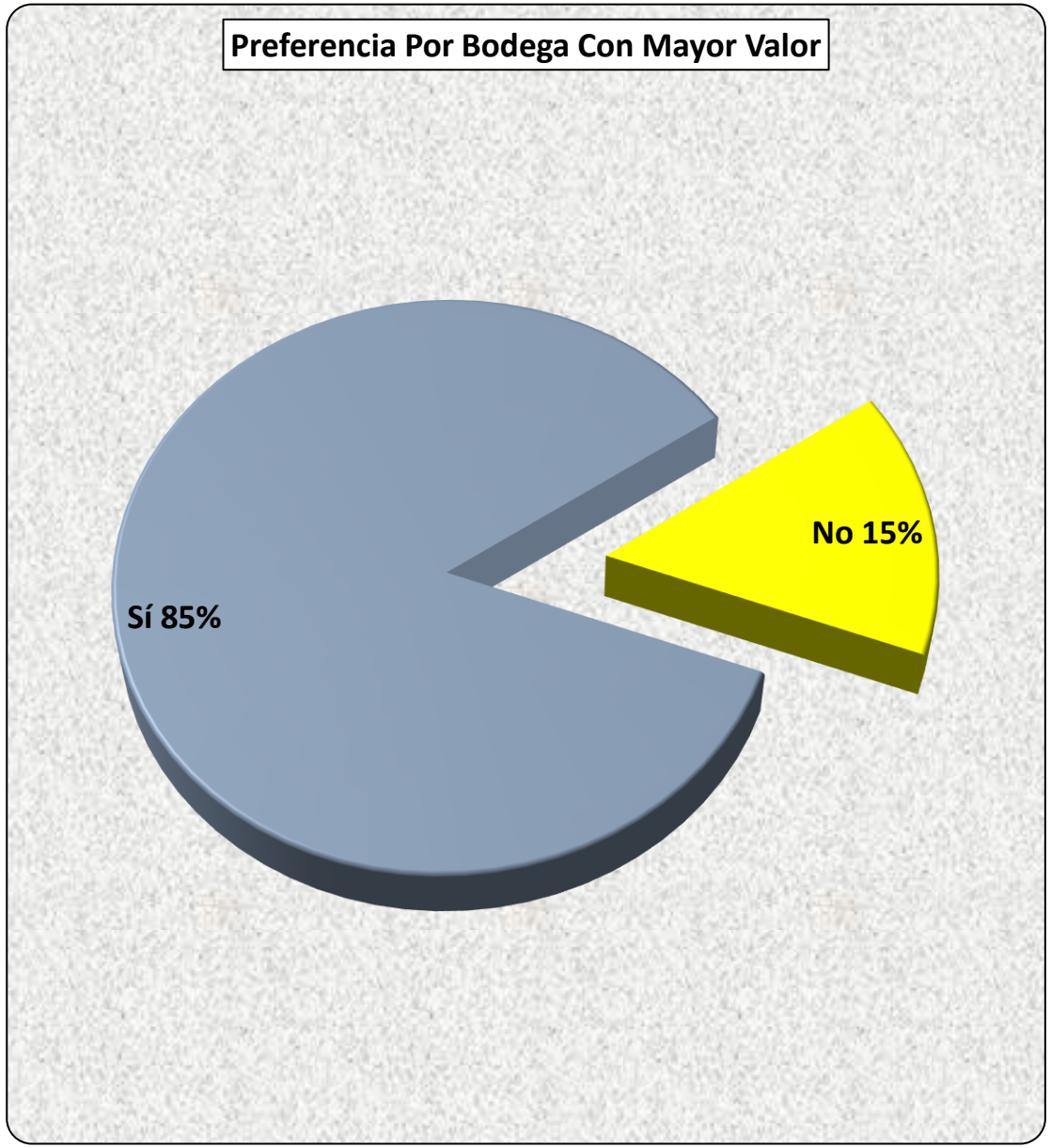


Preferencia Por Número de Dormitorios Producto Departamentos

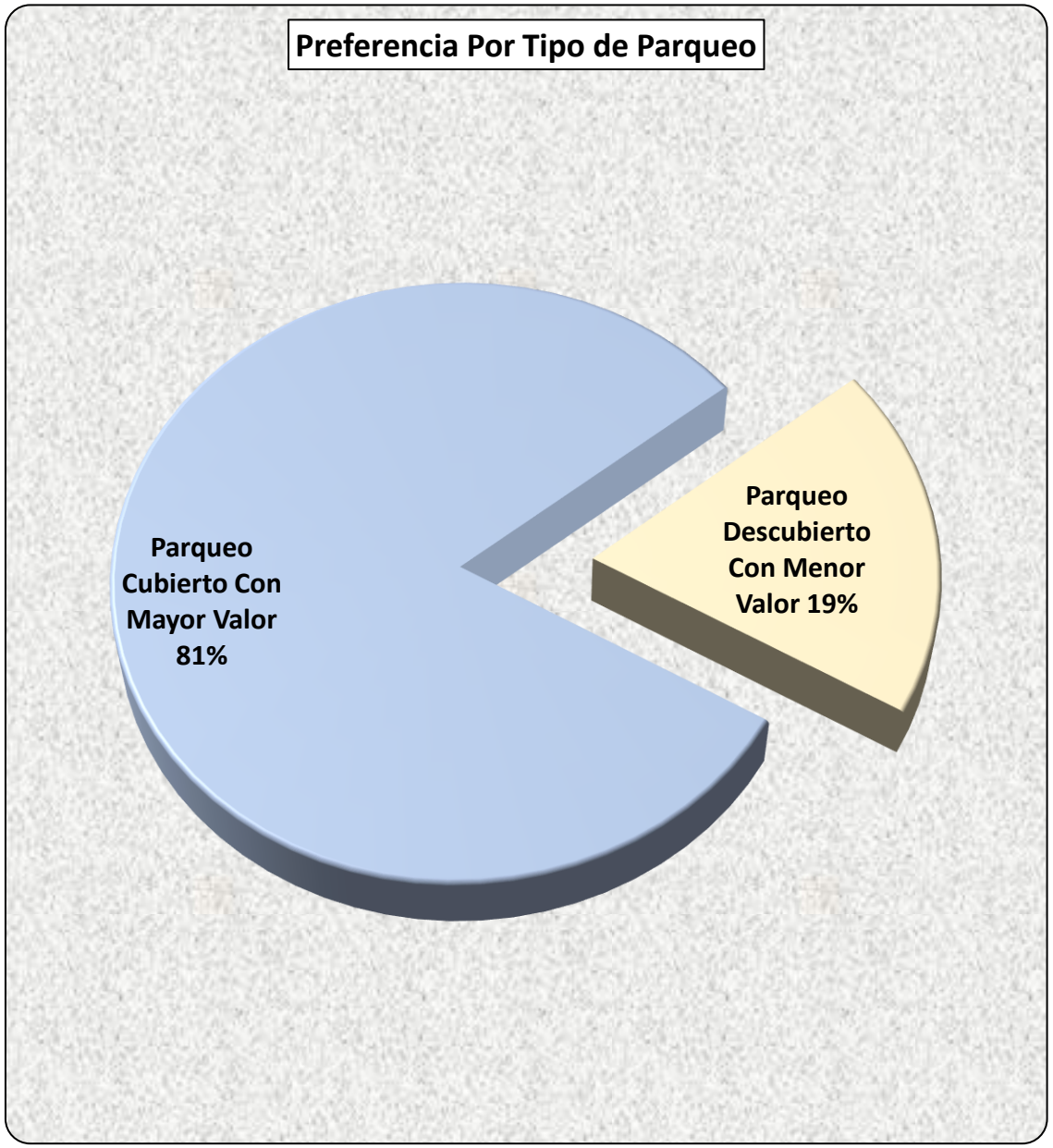


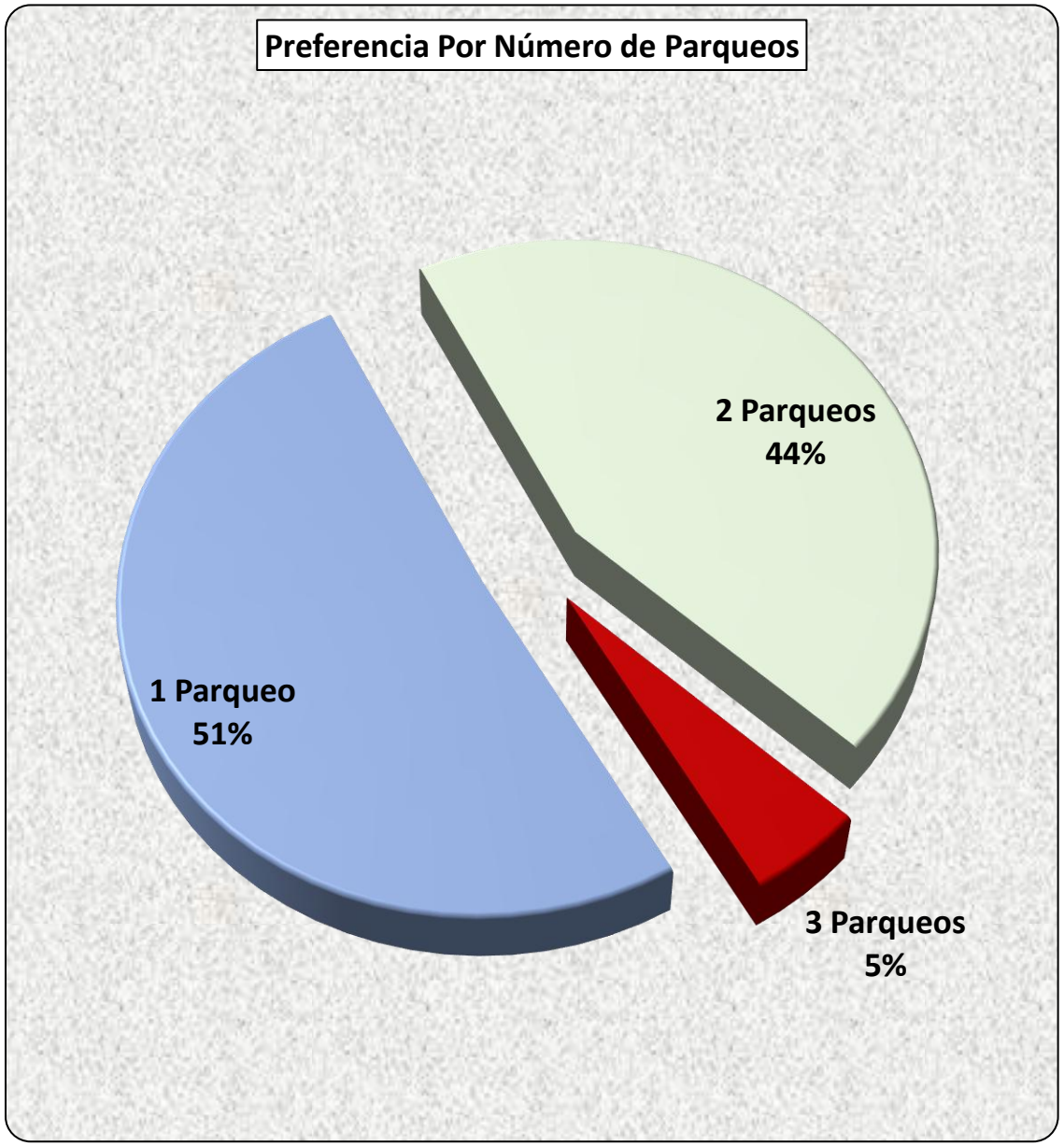
Factores Determinantes Para Compra de Vivienda Recreativa Categoría Playa Ruta Spondylus Sur Producto Casas – Departamentos



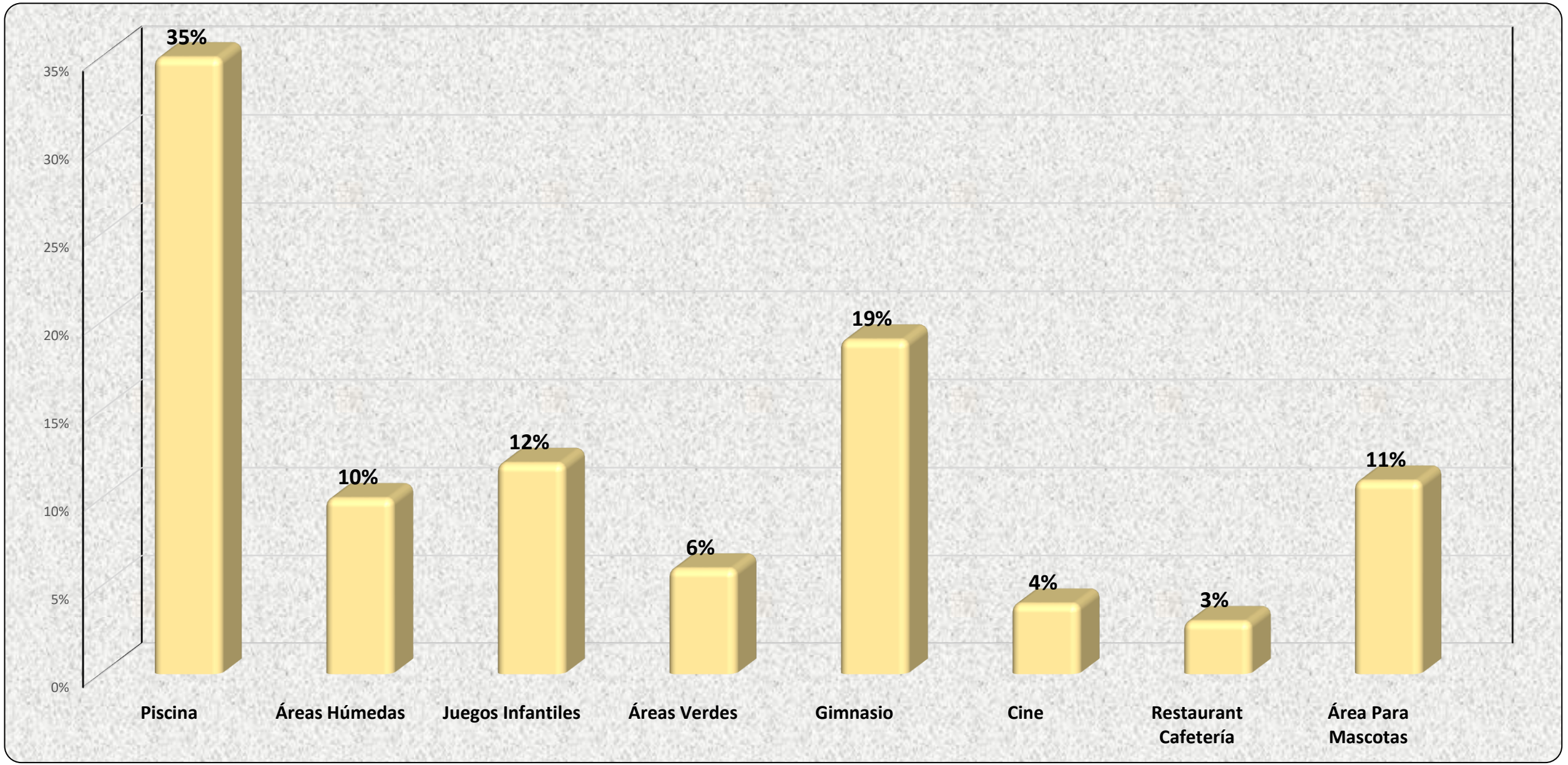


Factores Determinantes Para Compra de Vivienda Recreativa Categoría Playa Ruta Spondylus Sur Producto Casas – Departamentos





Elementos Recreativos Con Mayor Atractivo Comercial en el Potencial Interesado en Compra Inmobiliaria Dentro De Emplazamientos Organizados



CAPÍTULO 3

VOCACIÓN INMOBILIARIA POR USO Y POTENCIAL DESARROLLO SECTOR DE SALINAS

Objetivo Vocación Inmobiliaria

Conociendo la intensidad de la oferta y el potencial de la demanda dentro de este capitulo analizamos gráficamente la vocación inmobiliaria por ubicación, producto y estrato eje directo e indirecto analizado entre la ciudad de Salinas y San Pablo.

Ejes Analizado Directo - Indirecto

- **PROVINCIA:** SANTA ELENA.
- **EJE DIRECTO ANALIZADO:** BALLENITA – PUNTA BLANCA – SAN PABLO.
- **EJE INDIRECTO ANALIZADO:** SALINAS – LIBERTAD – SANTA ELENA.

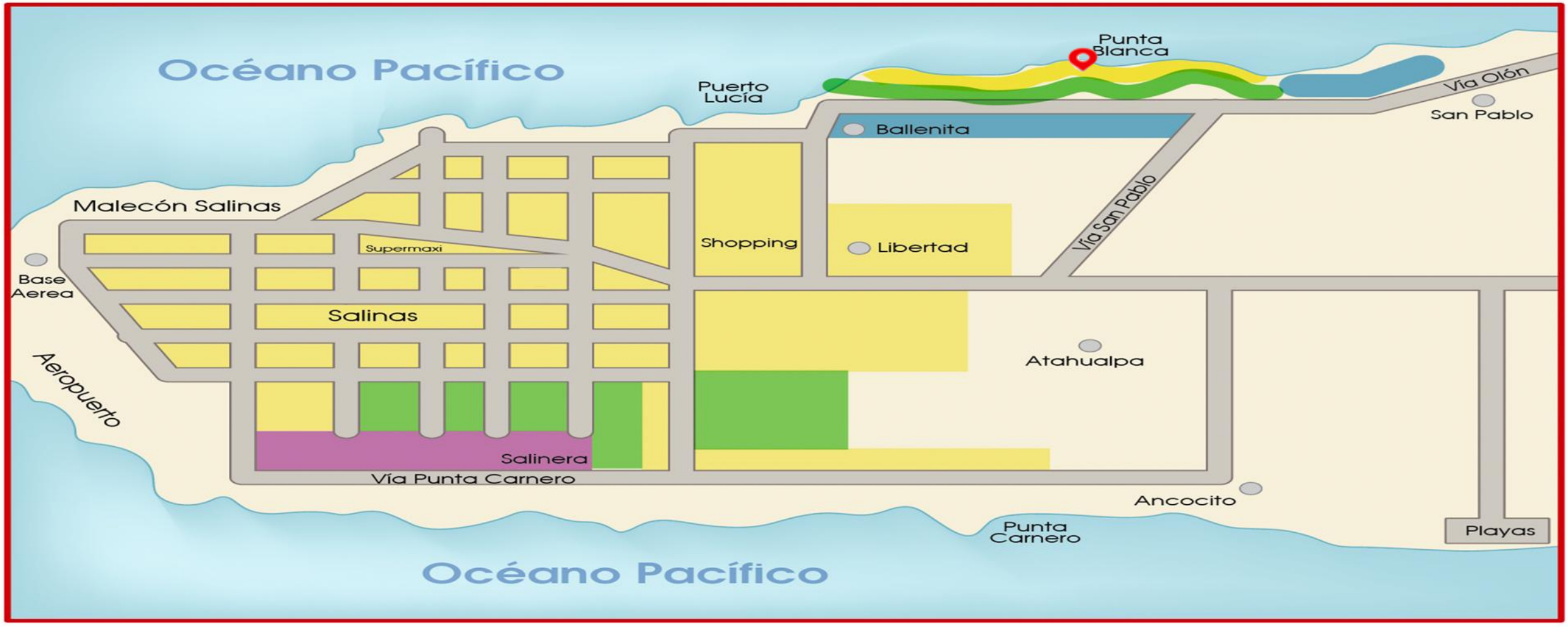
Contenido Uso y Vocación Inmobiliaria

- Demografía y estrato predominante eje directo e indirecto analizado sector Salinas.
- Grados de consolidación residencial, corporativa, comercial y de servicios.
- Ejes con mayor desarrollo inmobiliario actual y proyectado por tipo de producto.
- Potencial de desarrollo inmobiliario eje directo analizado hasta el 2030..

Proyección Por Uso y Vocación Inmobiliaria

Definida la vocación inmobiliaria por uso mas la intención de uso o compra por producto resultado de la totalidad del análisis en el último capítulo realizamos las conclusiones y grados de sensibilidad comercial por ubicación, producto, área y precio factores que define los niveles de absorción proyectados.

Demografía Predominante por Sector Eje Directo Analizado Sector De Salinas



SIMBOLOGÍA

- Ubicación propiedad analizada ciudad de Salinas
- Sectores consolidados
- Sectores en consolidación
- Sectores en transformación
- Sectores en deterioro

Estratificación Predominante por Sector Eje Directo Analizado Sector De Salinas

>> SIMBOLOGÍA <<

	Ubicación propiedad analizada ciudad de Salinas	
	Estrato medio ascendente	Ingreso mayor a $3500/mes
	Estrato medio - medio tipico	Ingreso entre $1000 a $2500/mes
	Estrato medio - descendente	Ingreso menor a $1.000/mes

Principales Ejes Viales Sector Directo Analizado Sector de Salinas

Sectores con Mayor Uso Corporativo Eje Analizado Directo Sector De Salinas

Sector con Mayor Nivel de Consolidación Comercial Eje Directo Analizado Sector De Salinas

SIMBOLOGÍA

- Ubicación propiedad analizada ciudad de Salinas
- Sectores con mayor actividad comercial
- Ubicación principales centros comerciales y cadenas comerciales

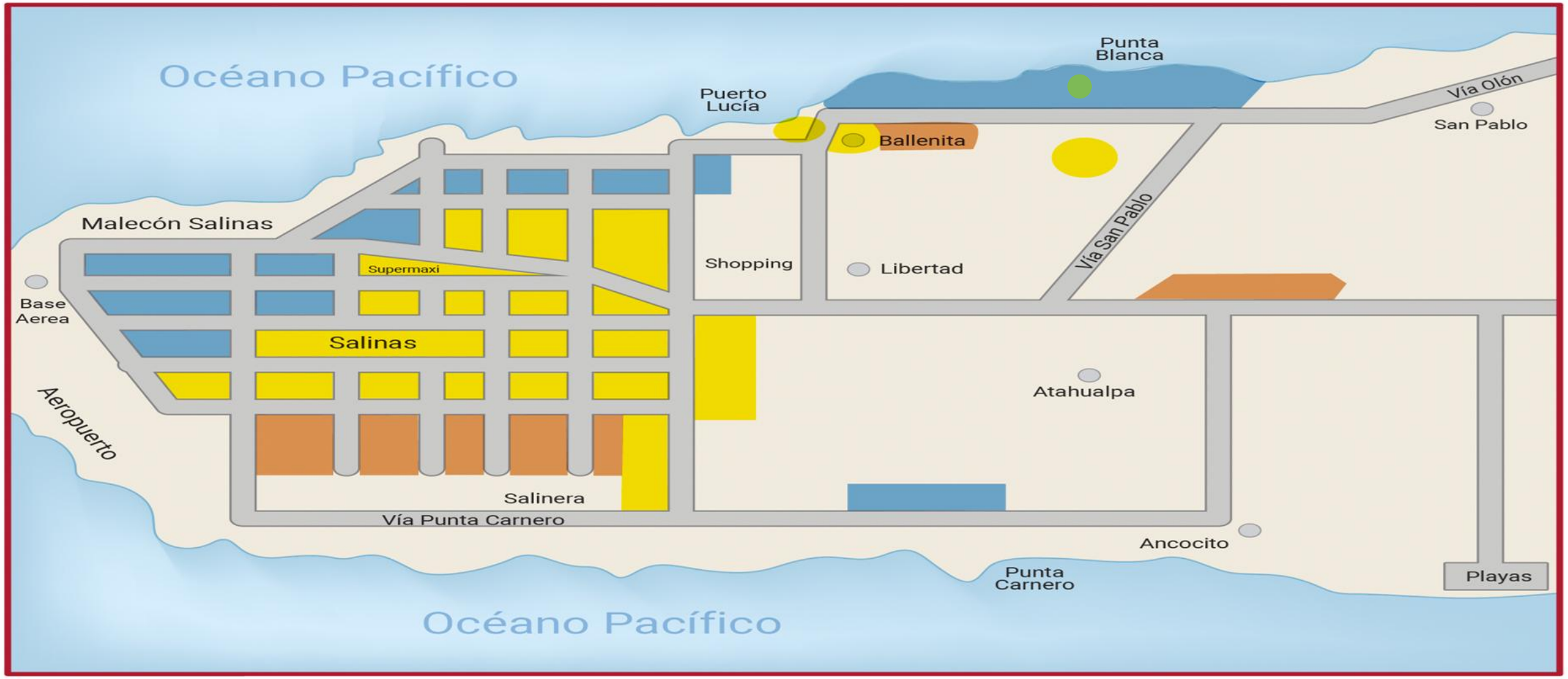
Ubicación Principales Emplazamientos Hoteleros Eje Directo Analizado Sector De Salinas

Sectores con Mayor Desarrollo Residencial por Tipo de Vivienda Periodo (2000 – 2024) Eje Analizado Directo Sector de Salinas

SIMBOLOGÍA

- Ubicación propiedad analizada
- Sectores con mayor desarrollo vivienda recreativa categoría playa
- Sectores con mayor desarrollo vivienda primaria

Producto Residencial con Mayor Nivel de Desarrollo Periodo (2000 – 2024) Eje Analizado Directo Ciudad de Salinas



SIMBOLOGÍA

- Ubicación propiedad analizada
- Sectores con mayor desarrollo organizado producto casas
- Sectores con mayor desarrollo organizado producto departamentos
- Sectores con mayor desarrollo organizado (lotes con servicios)

Ubicación Proyectos Residenciales Organizados Vendidos Periodo (2012 – 2022)Eje Directo Analizado Sector De Salinas

Ubicación Proyectos Residenciales Organizados Vendidos Periodo (2018 – 2024) Eje Directo Analizado Sector De Salinas

SIMBOLOGÍA

- Ubicación propiedad analizada
- Ubicación proyectos vendidos producto casas (Total 3)
- Ubicación proyectos vendidos producto departamentos (Total 26)

Ubicación Proyectos Residenciales Oferta Actual (Casas – Departamentos) Eje Directo Analizado Ciudad de Salinas

SIMBOLOGÍA

- Ubicación propiedad analizada
- Ubicación proyectos oferta actual producto casas (Total 9)
- Ubicación proyectos oferta actual producto departamentos (Total 24)

Sectores con Potencial Desarrollo Residencial por Tipo de Vivienda Periodo (2020 – 2030) Eje Directo Salinas

CONCLUSIONES POR USO Y VOCACIÓN INMOBILIARIA PROPIEDAD ANALIZADA UBICADA EN EL SECTOR DE PUNTA BLANCA

Potencial Por Uso Inmobiliario Propiedad Analizada

Analizado la totalidad de los factores que puede incidir directa e indirectamente en el desarrollo inmobiliario de la propiedad ubicada en el sector de Salinas obtenemos las siguientes conclusiones inmobiliarias resultado de la demanda por ubicación, estrato, potencial de desarrollo y vocación predominante actual y proyectada próximos diez años.

Vocación Inmobiliaria Por Intención De Uso Propiedad Analizada

Vocación Residencial Producto Casas

Por ubicación, área de la propiedad, demanda puntual estrato medio ascendente la propiedad analizada **NO tiene potencial comercial** para el desarrollo del producto casas esto porque el valor de la tierra limita este desarrollo **valor de la tierra que en la actualidad supera los 400 USDm2.**

❑ **Producto NO recomendado para su desarrollo.**

Vocación Residencial Producto Departamentos

En la actualidad y proyectado a los próximos 10 años el sector y propiedad analizada **SI tiene potencial comercial** para el desarrollo de vivienda en altura la principal razón es que la demanda por este tipo de productos es hacia el eje directo de playa factor determinante positivo que la propiedad si lo tiene por lo cual el producto con mayor intención de desarrollo es vivienda recreativa en altura direccionado al estrato medio ascendente.

❖ **Producto Recomendado para su desarrollo próximos 5 años.**

Vocación Producto Hotelero

Por ubicación y efecto moda más la intención de uso resultado del análisis de la demanda por uso vacacional del sector la implantación de un hotel de muy buen nivel en la propiedad analizada tendría niveles de uso crecientes y sostenidos esto si los servicios y precio son atractivos para el potencial consumidor.

❖ **Producto Recomendado si el precio y servicios están alineados con la demanda.**

Vocación Inmobiliaria Por Intención De Uso Propiedad Analizada

Vocación Urbanización (Lotes con Servicios)

En la actualidad por valor de la tierra, área del terreno y demanda puntual la propiedad, NO tiene potencial para el desarrollo de este producto esto principalmente por el valor de la tierra insumo con alto peso en el producto terminado.

- ❑ **Producto NO recomendado para su desarrollo bajo nivel comercial.**

Vocación Comercio Organizado

El factor determinante para el desarrollo de áreas comerciales organizadas primarias o complementarias es la exposición directa en vía principal elemento que la propiedad no tiene ni tendrá por estar ubicada en un eje vial secundario con bajo nivel de tráfico vehicular y peatonal.

- ❑ **Producto NO recomendado.**

CONCLUSIONES POR USO Y VOCACIÓN INMOBILIARIA PROPIEDAD ANALIZADA

Analizado el potencial de desarrollo inmobiliario por tipo de producto en el sector y propiedad analizada tenemos la seguridad que la única alternativa de desarrollo actual es vivienda en altura direccionada al estrato medio ascendente proyecto que debe tener como principal elemento comercial el **DISEÑO y JUGUETES** recreativos ya que por ubicación la calificación es **AAA** para el desarrollo de un nuevo proyecto residencial en altura y la proyección comercial será medio ascendente esto si el precio esta de acuerdo a los niveles de la demanda.

Proyecciones Inmobiliarias

Con lo mencionado y para obtener un criterio mucho más acertado en las conclusiones iniciales por vocación y uso, a continuación analizaremos el principal factor determinante, el cual es el conocimiento de los hábitos turísticos por intención de uso y compra, análisis que está en el capítulo 4 esto previo a medir los niveles de absorción proyectados ejercicio que esta dentro de **los grados de sensibilidad comercial principal objetivo del presente análisis inmobiliario**.

HÁBITOS TURÍSTICOS POR INTENCIÓN DE USO EJE DIRECTO SECTOR SALINAS – PUNTA BLANCA – SAN PABLO

CAPÍTULO 4

Objetivo Específico

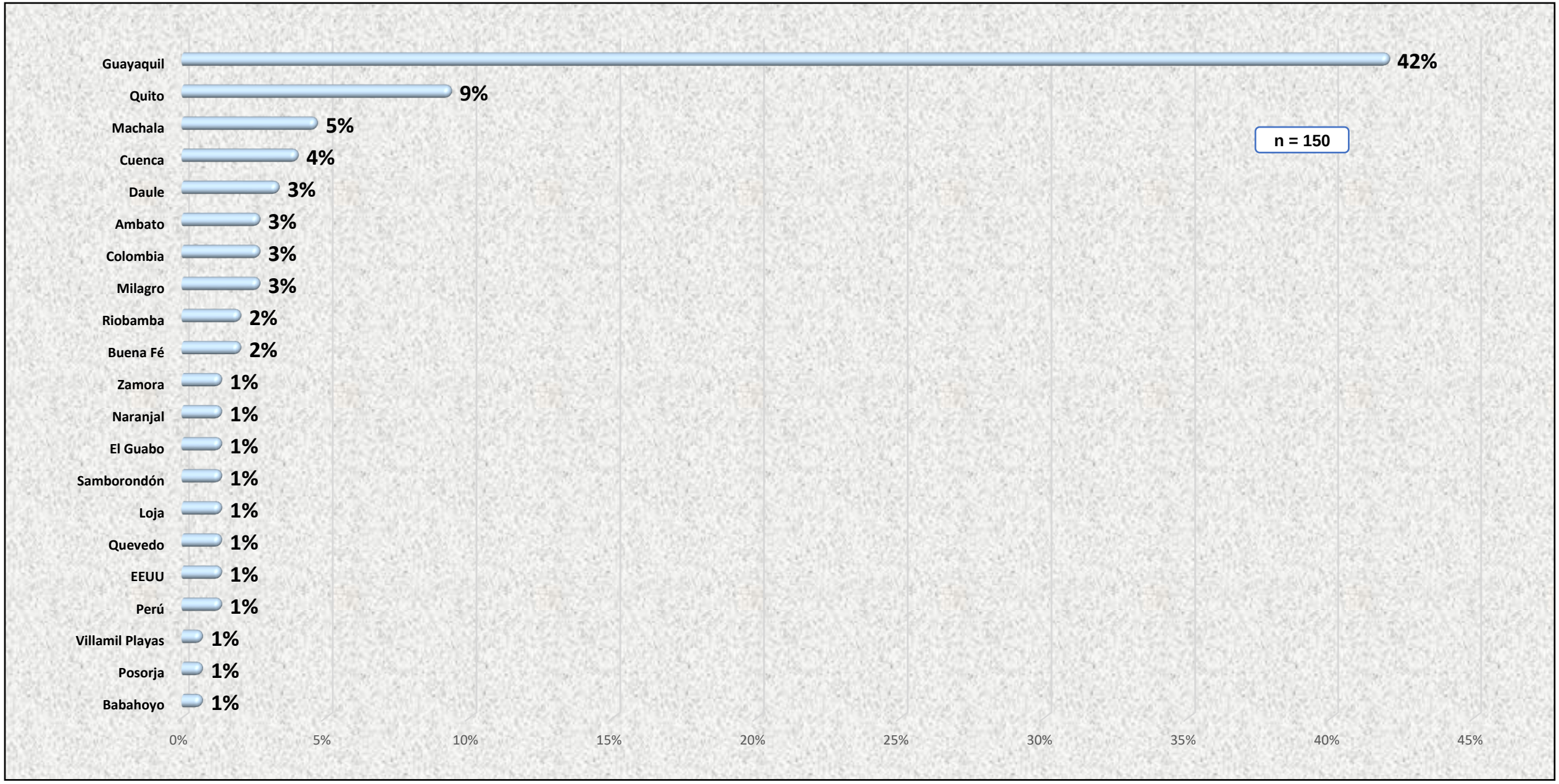
Conocer las características y el comportamiento de las personas y familias entrevistadas estrato medio ascendente que visitan por motivos turístico el eje analizado directo Salinas.

Importante para poder medir las necesidades por ubicación y precio al momento de la decisión por ocupación o compra de un bien inmuebles en el sector directo analizado.

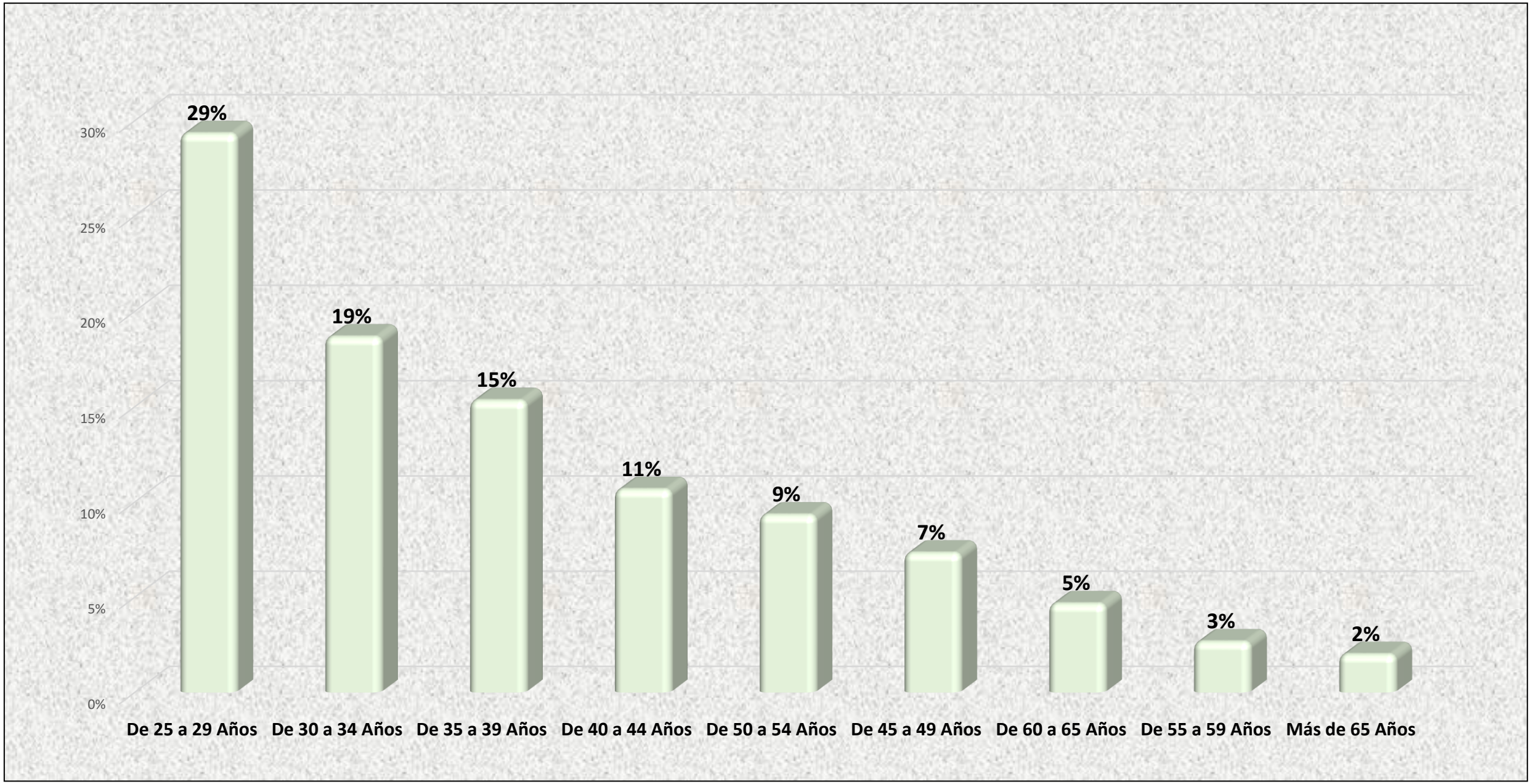
Características Análisis Hábitos Inmobiliarios

Provincia	**Santa Elena**
Sectores Analizados	**Salinas y Ejes Turísticos Cercanos Categoría Playa**
Estrato Predominante	**Medio Ascendente**
Nº Entrevistas	**150**
Sexo Entrevistados	**46% Hombres – 54% Mujeres**
Fecha de Actualización	**Septiembre 2023**

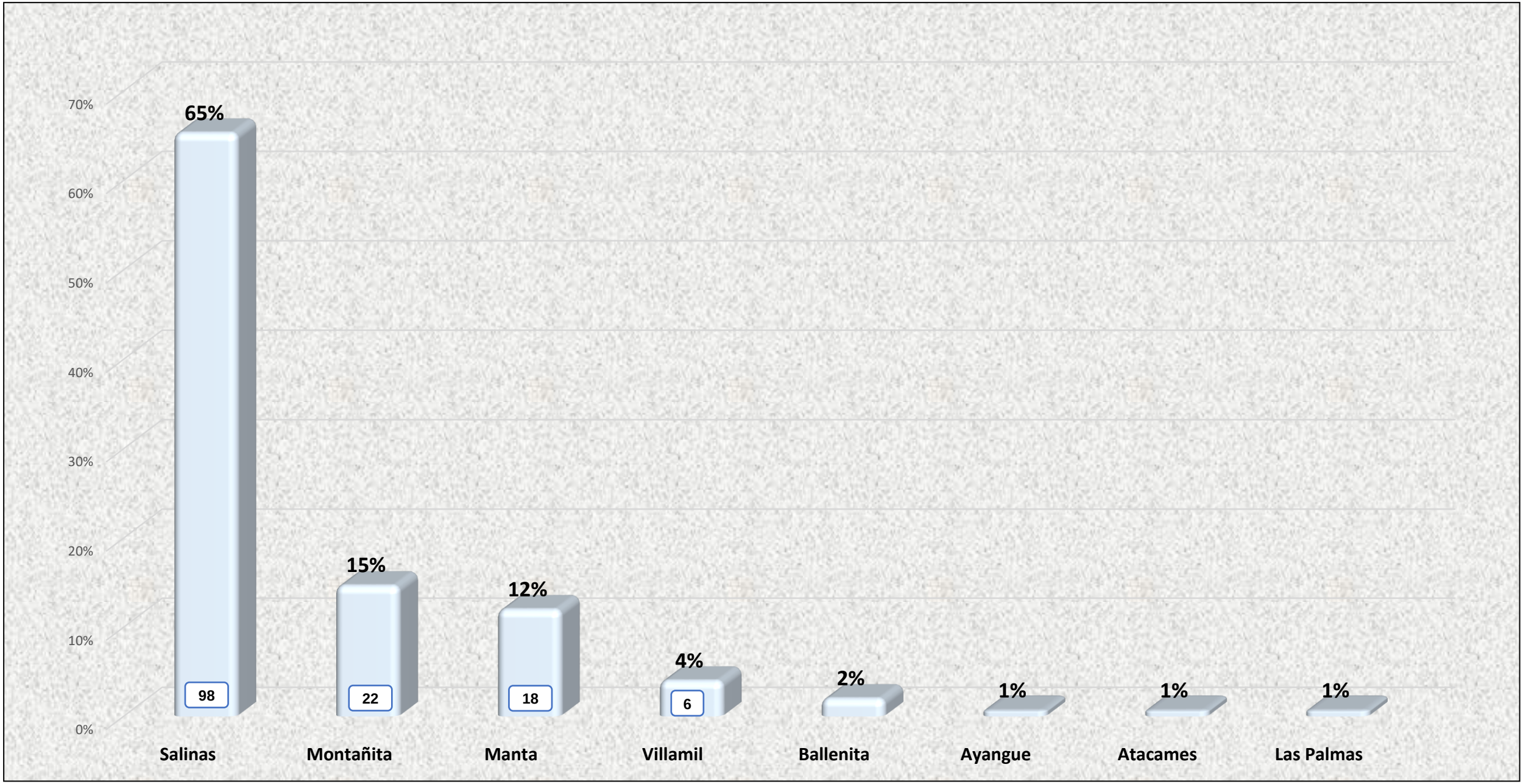
Ciudad De Residencia De Los Turistas Entrevistados



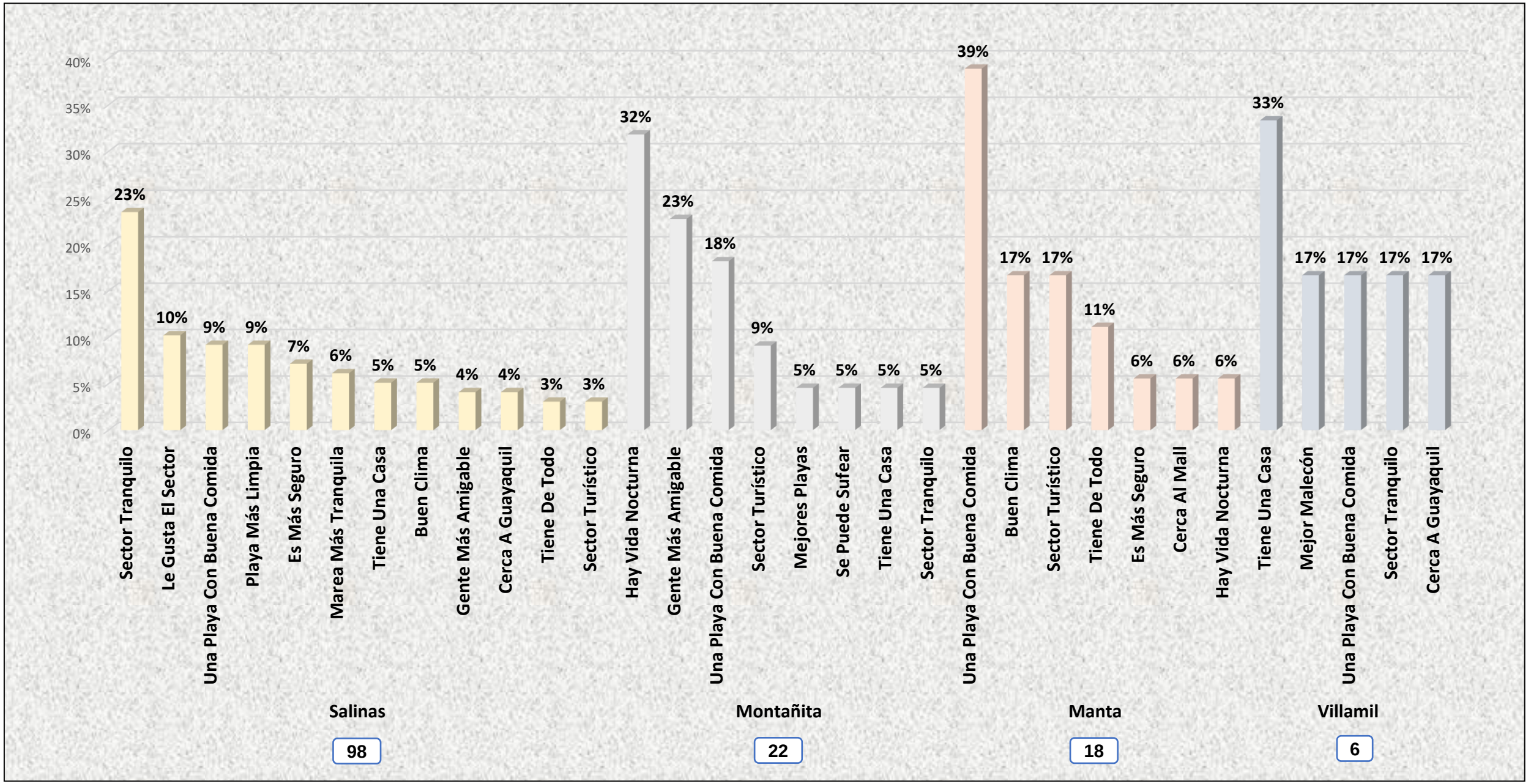
Rango De Edad De Las Personas Entrevistadas



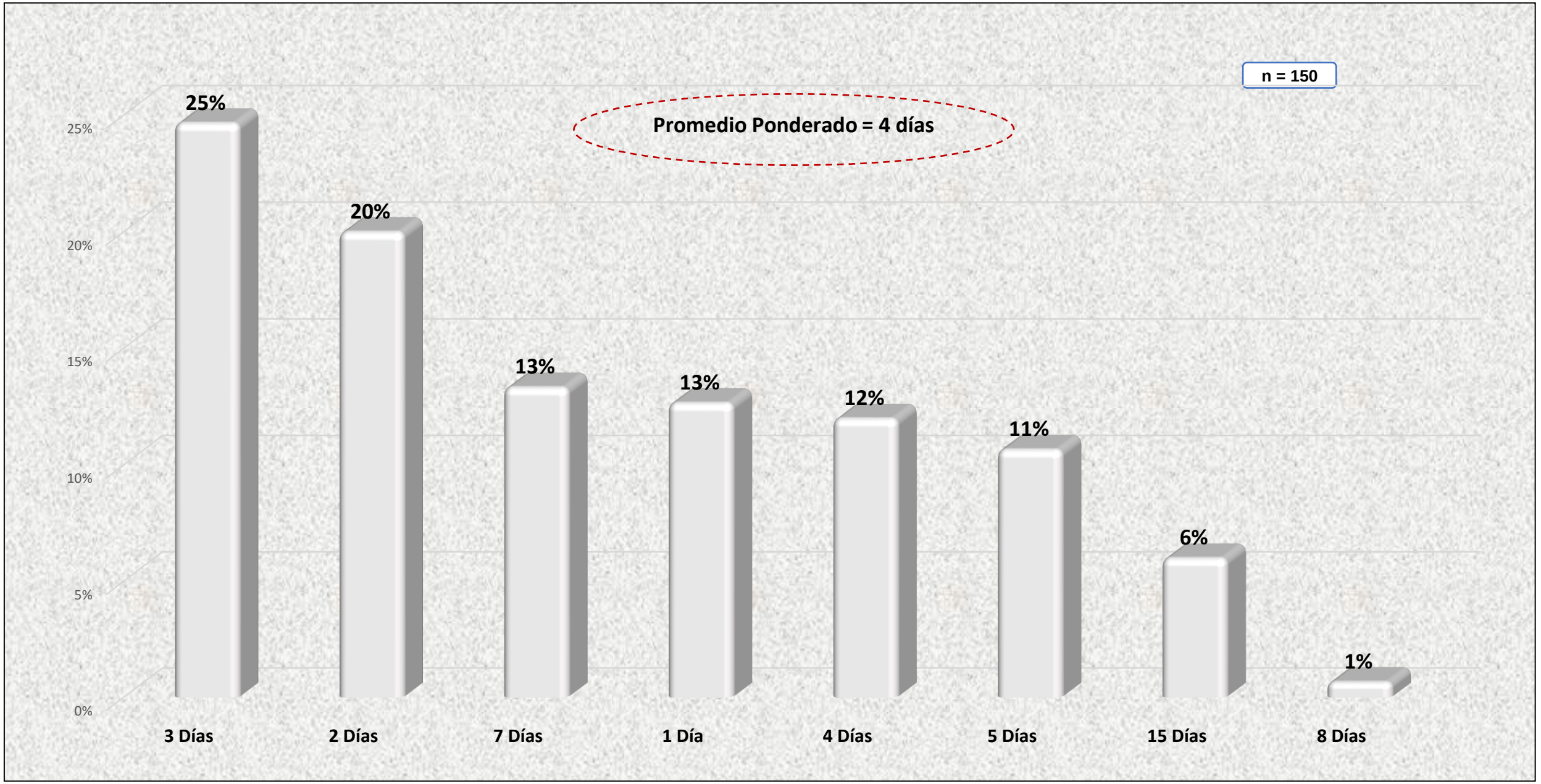
Sector Con Mayor Preferencia Actual Para Vacacionar En La Playa



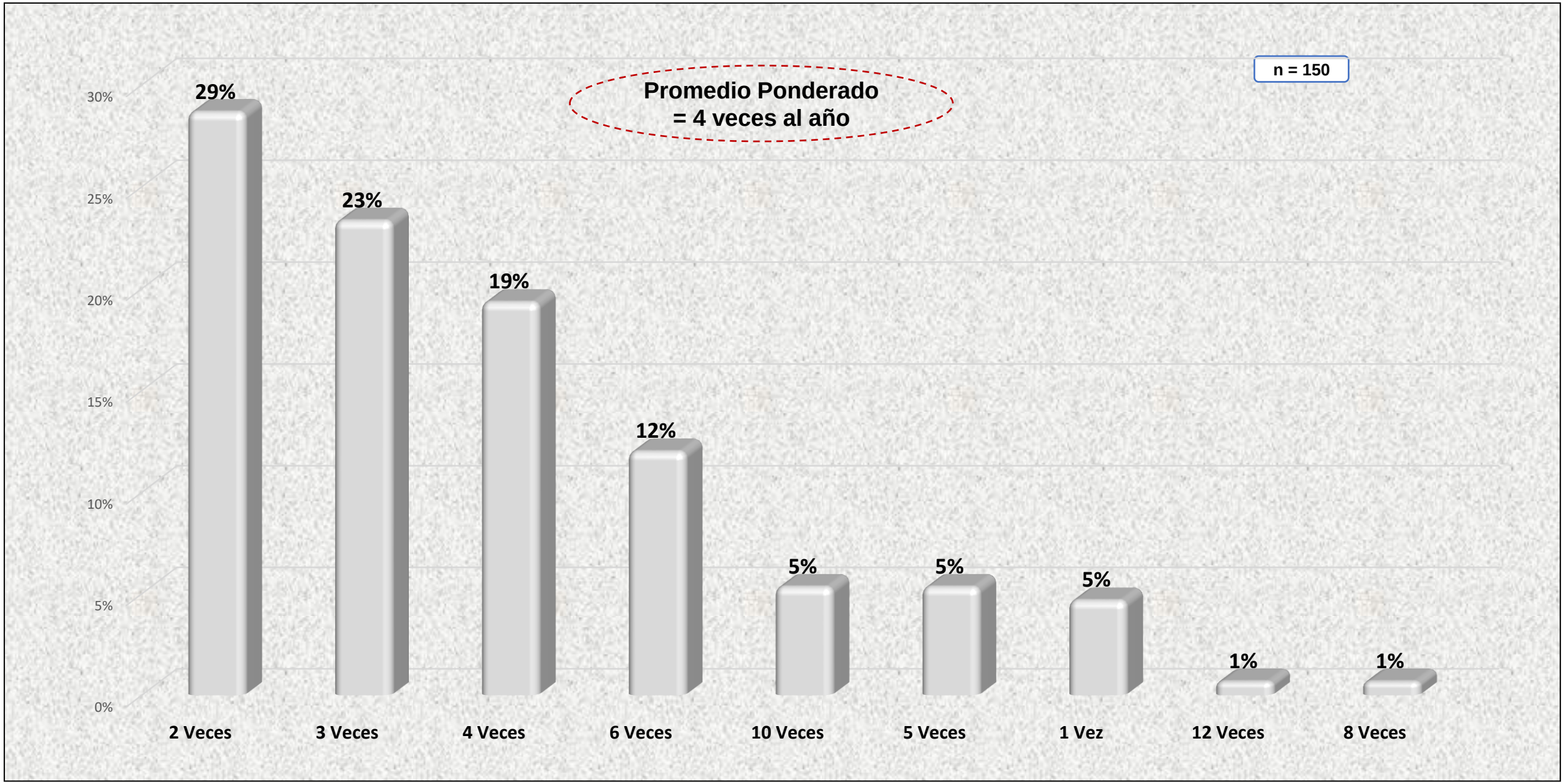
Razones Por Las Que Prefiere Este Sector Para Vacacionar



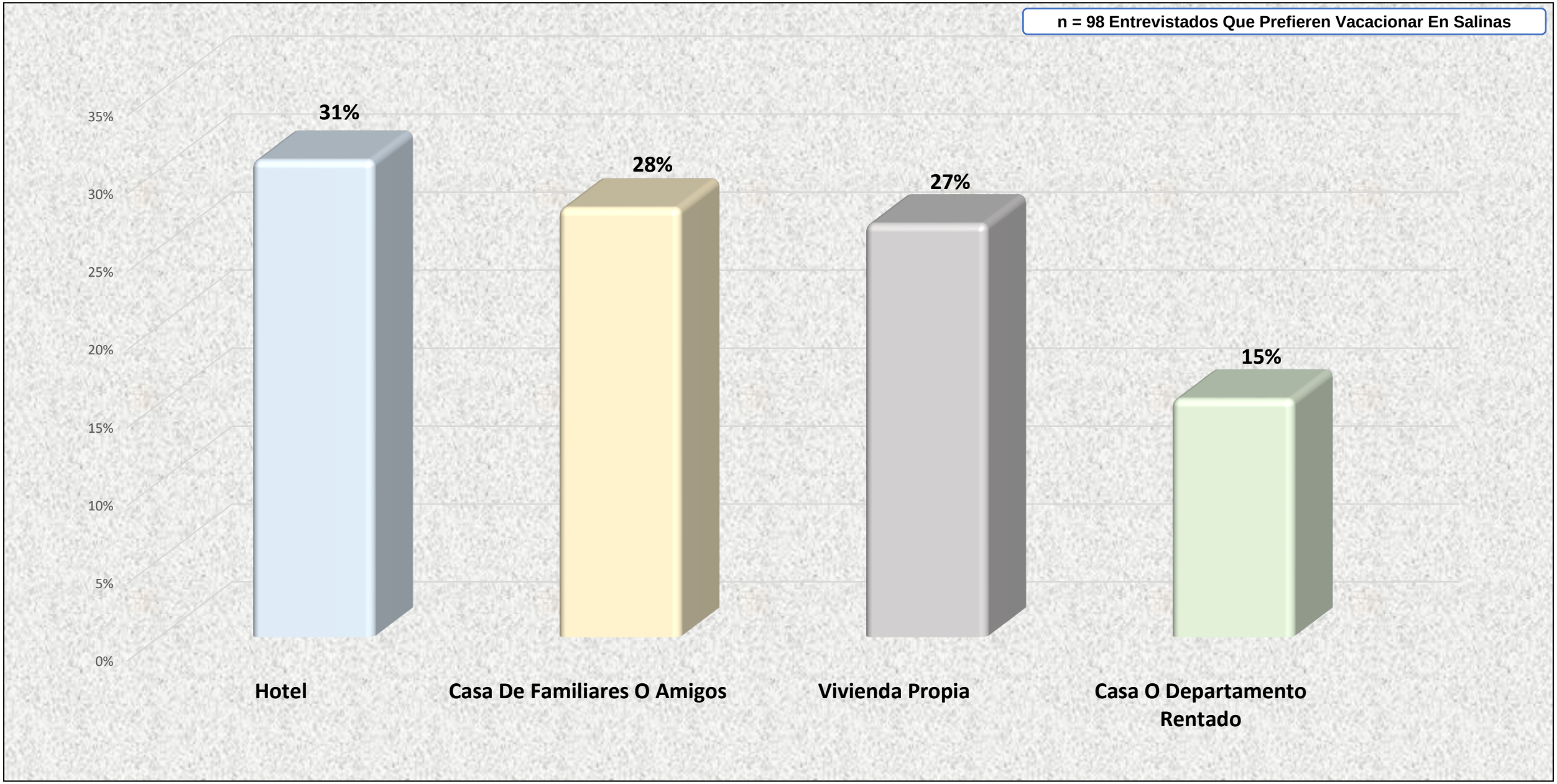
Días Promedio Que Vacaciona En Playa



Promedio Visitas a La Playa

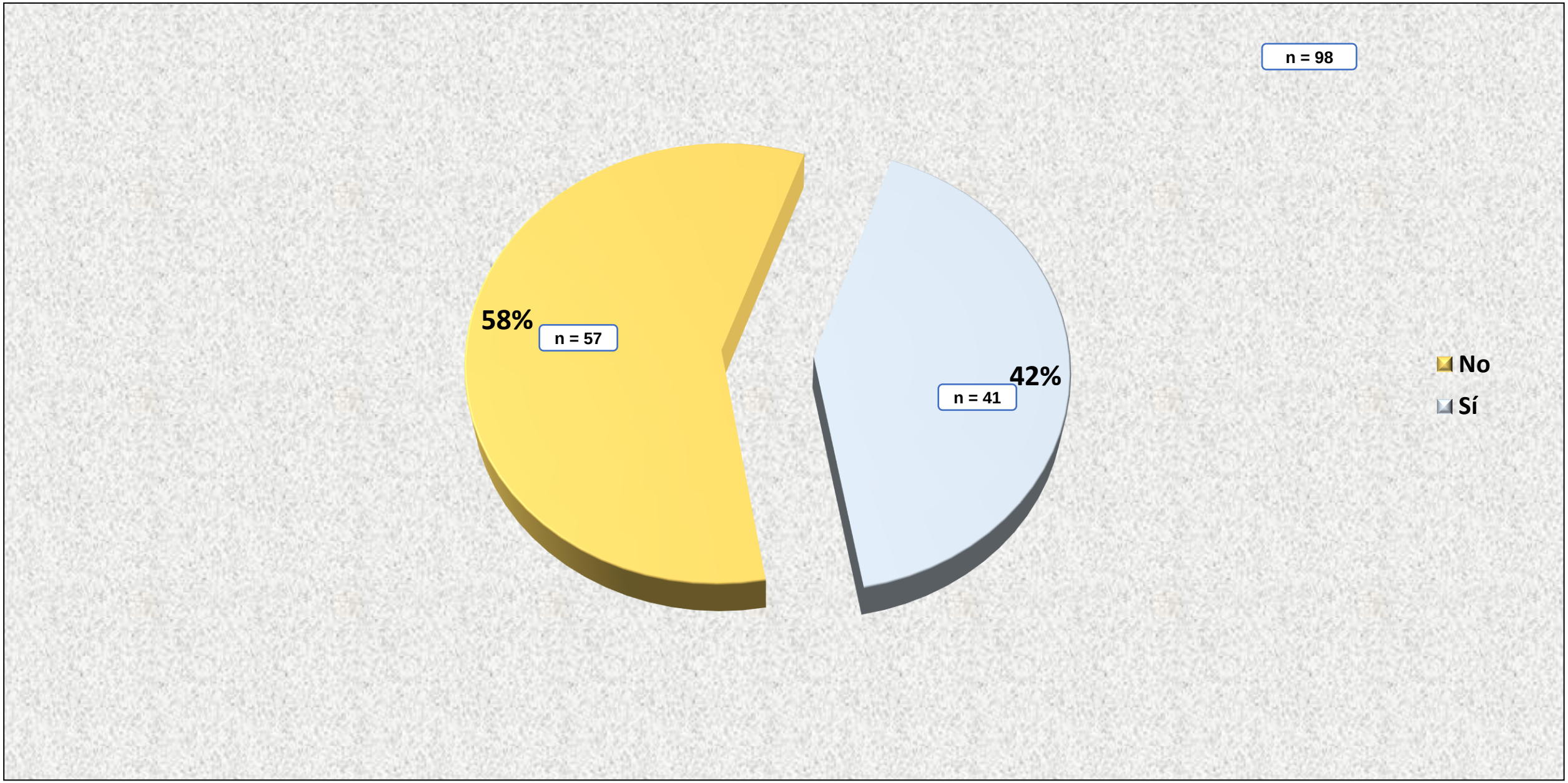


Lugar Que Se Hospeda Cuando Vacaciona En Salinas

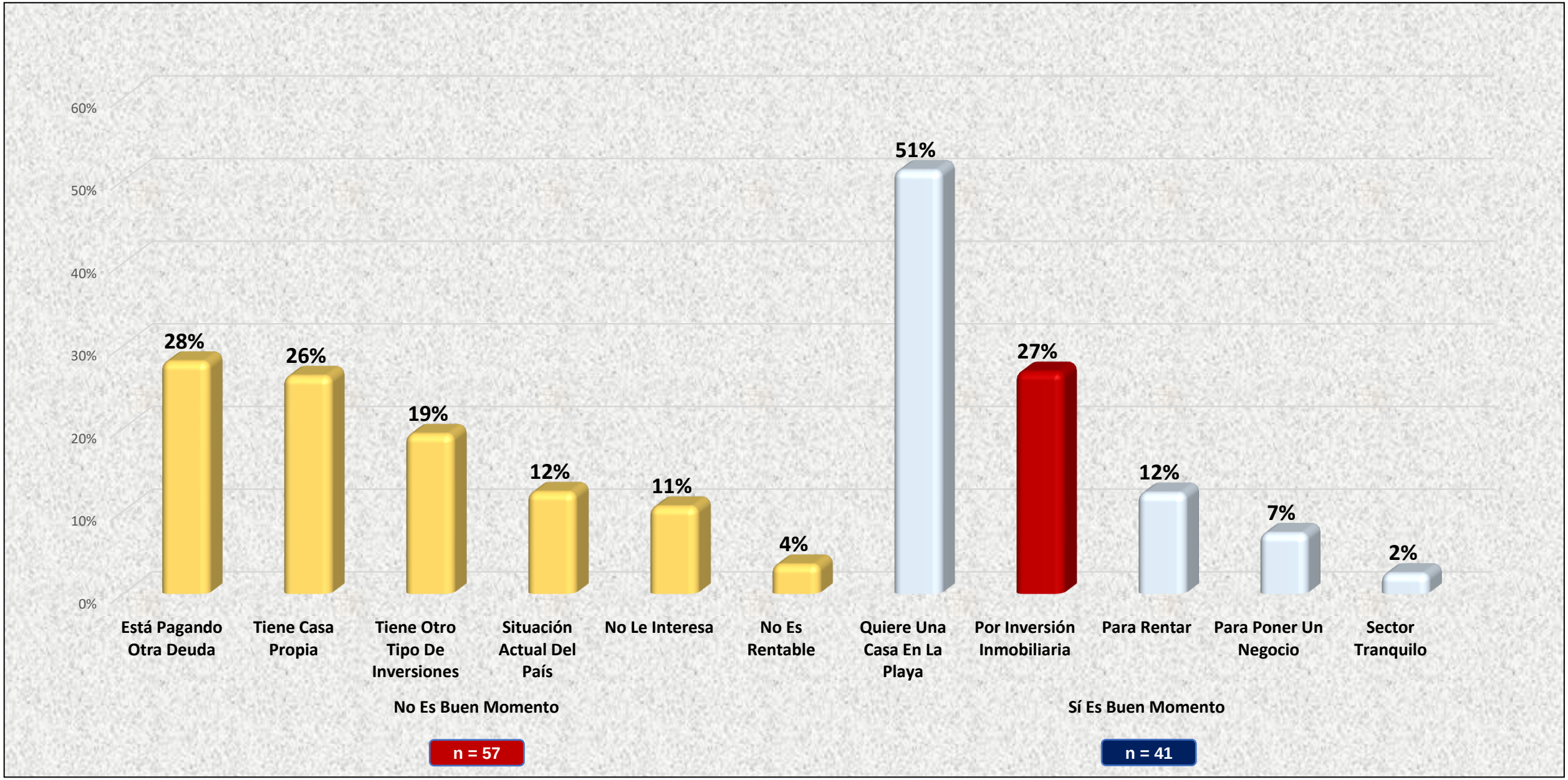


Intención De Compra Residencial

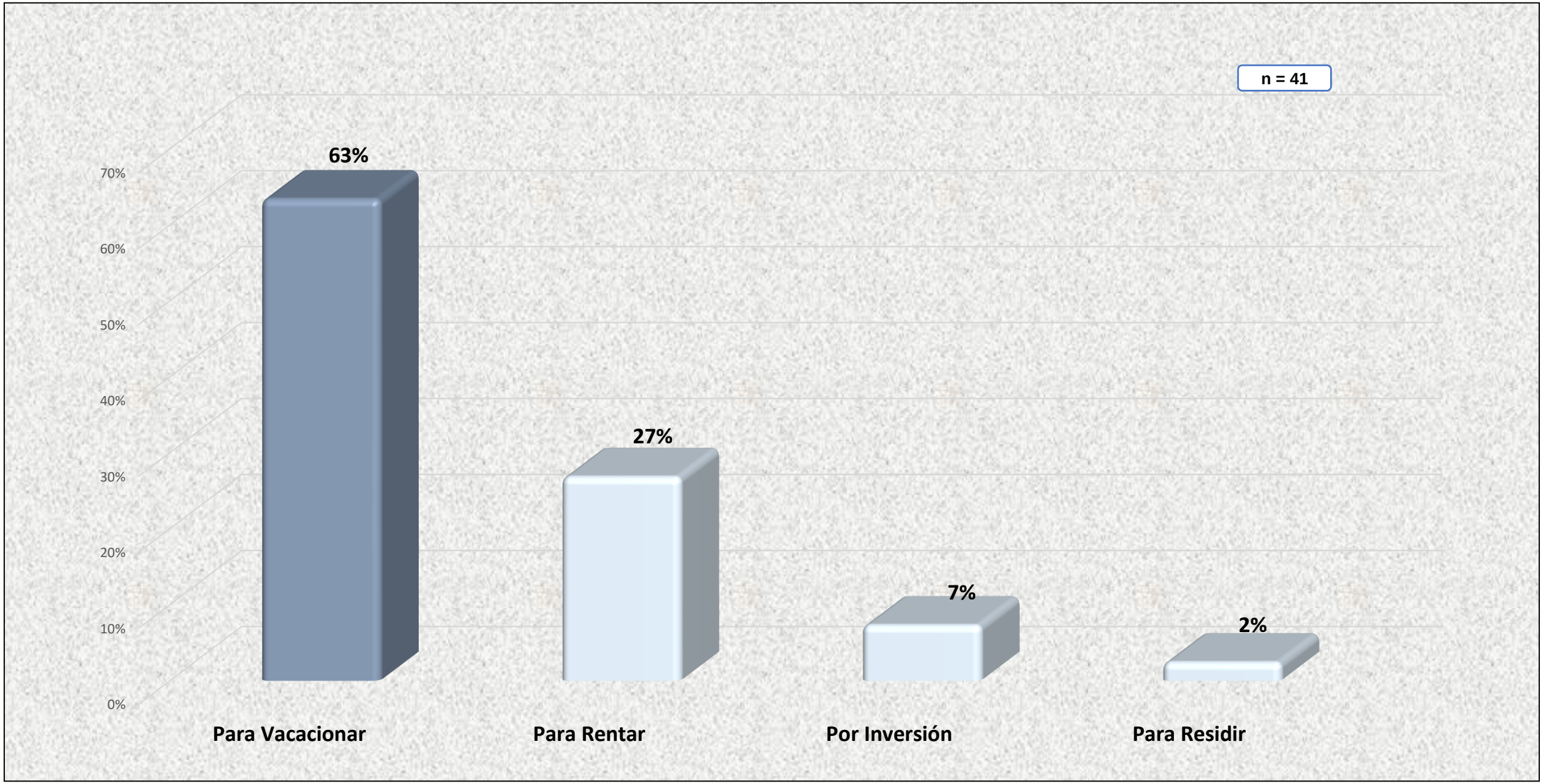
Cree Usted Que Es Buen Momento Para Comprar Una Casa O Departamento En El Sector De Salinas



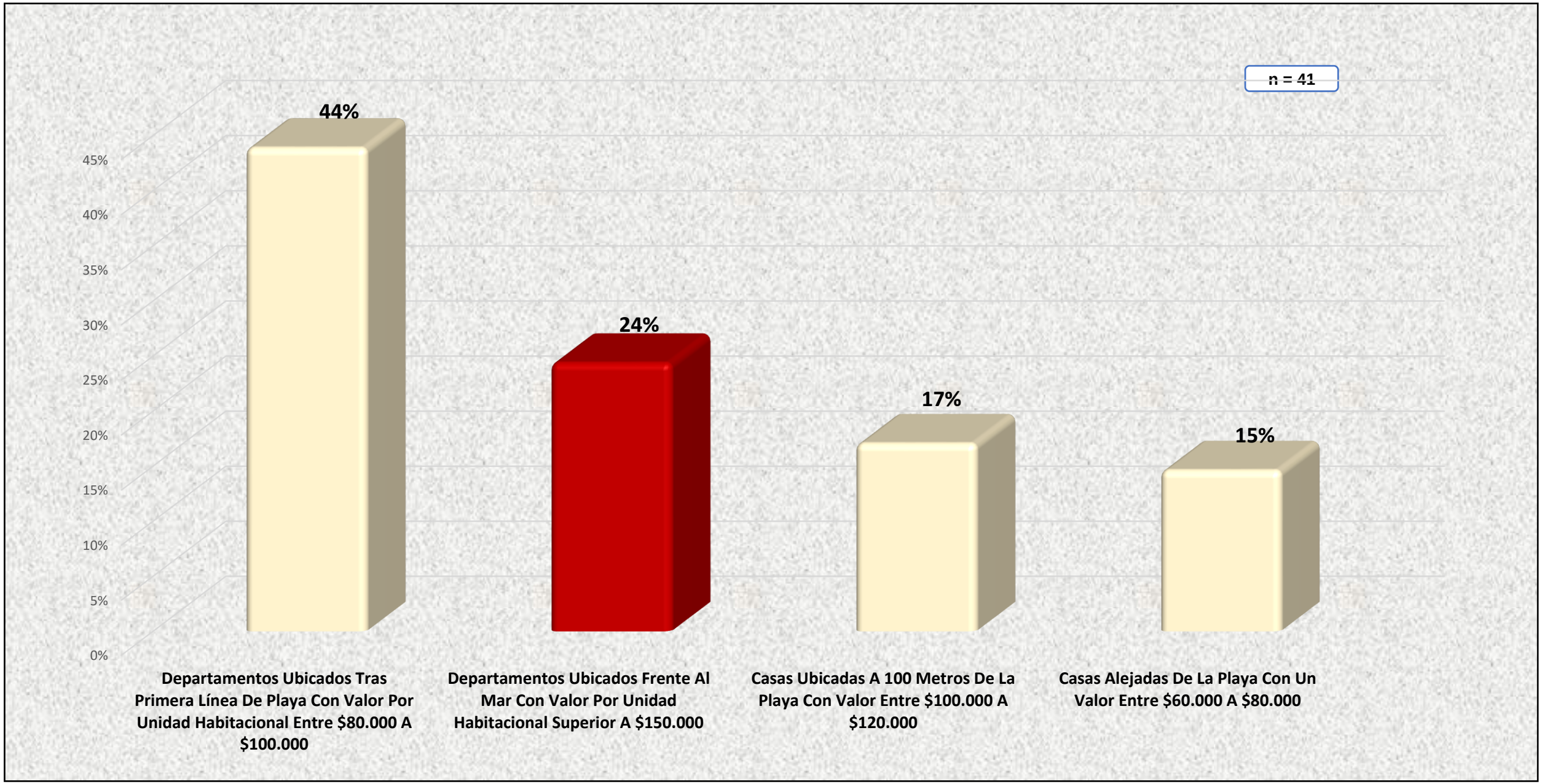
Por Que La Respuesta SI es Bueno o NO El Momento Para Comprar Una Nueva Vivienda En El Sector Salinas



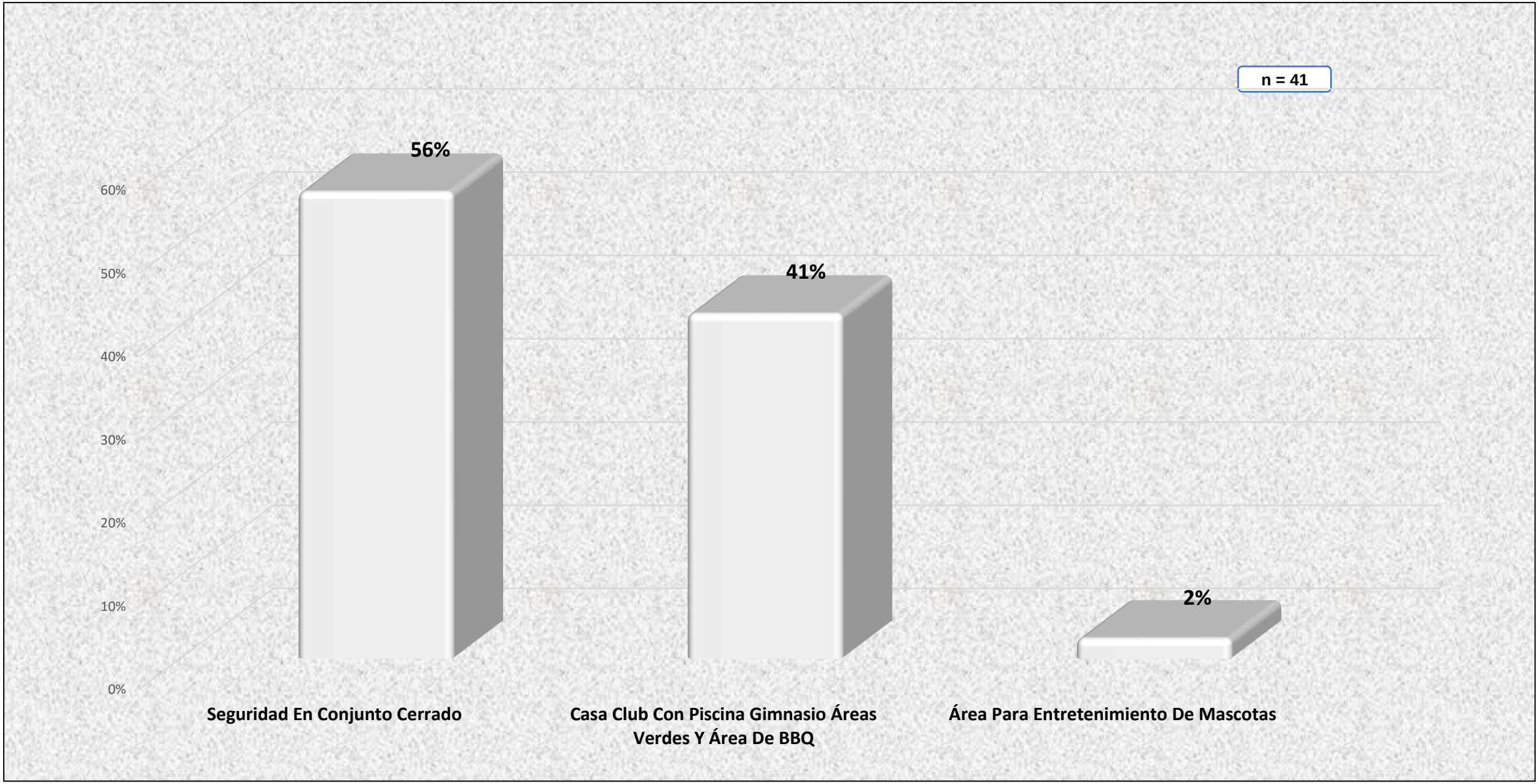
Uso Preferencial De La Nueva Vivienda



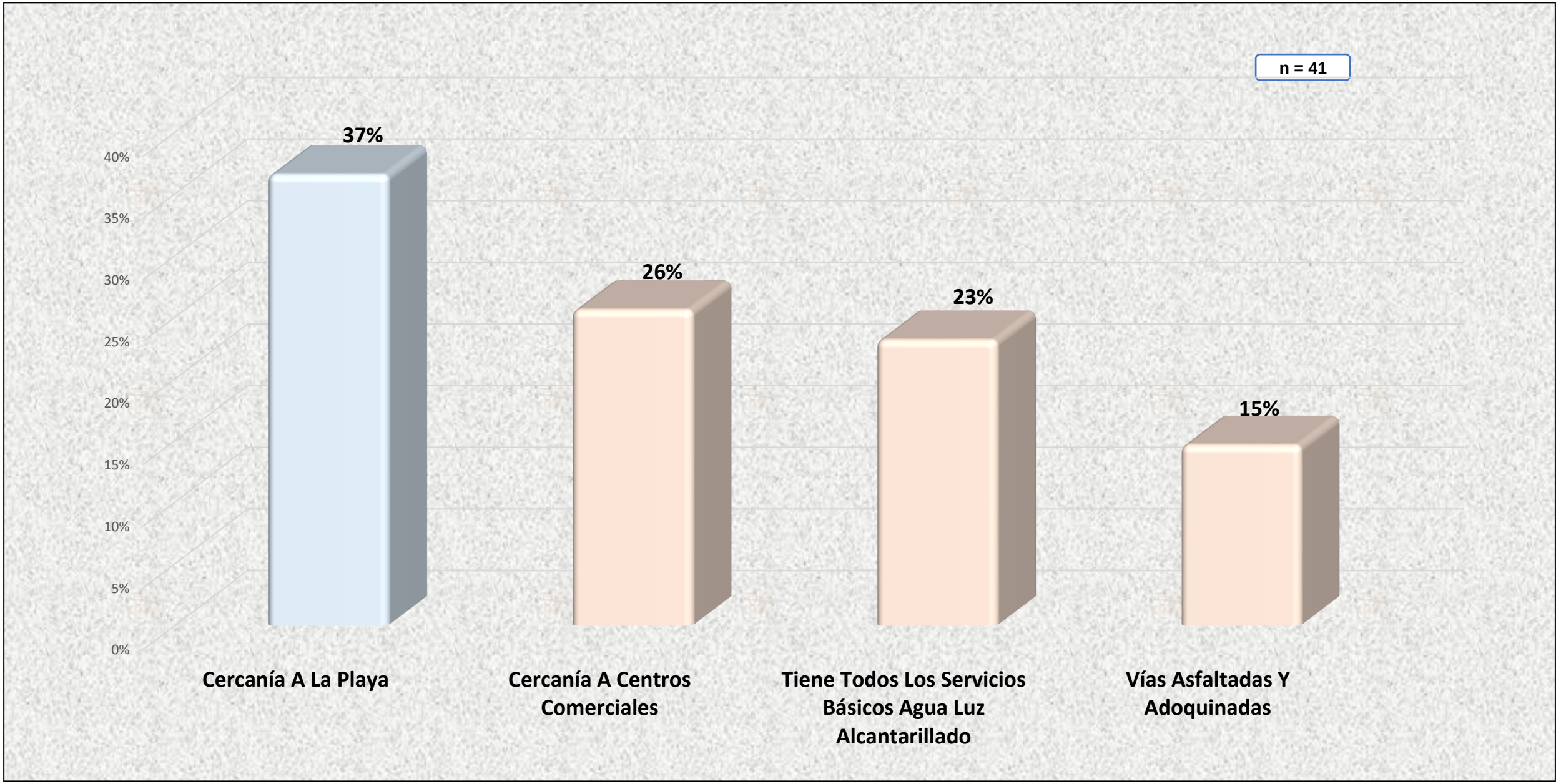
Tipo De Propiedad Con Mayor Interés Por Compra



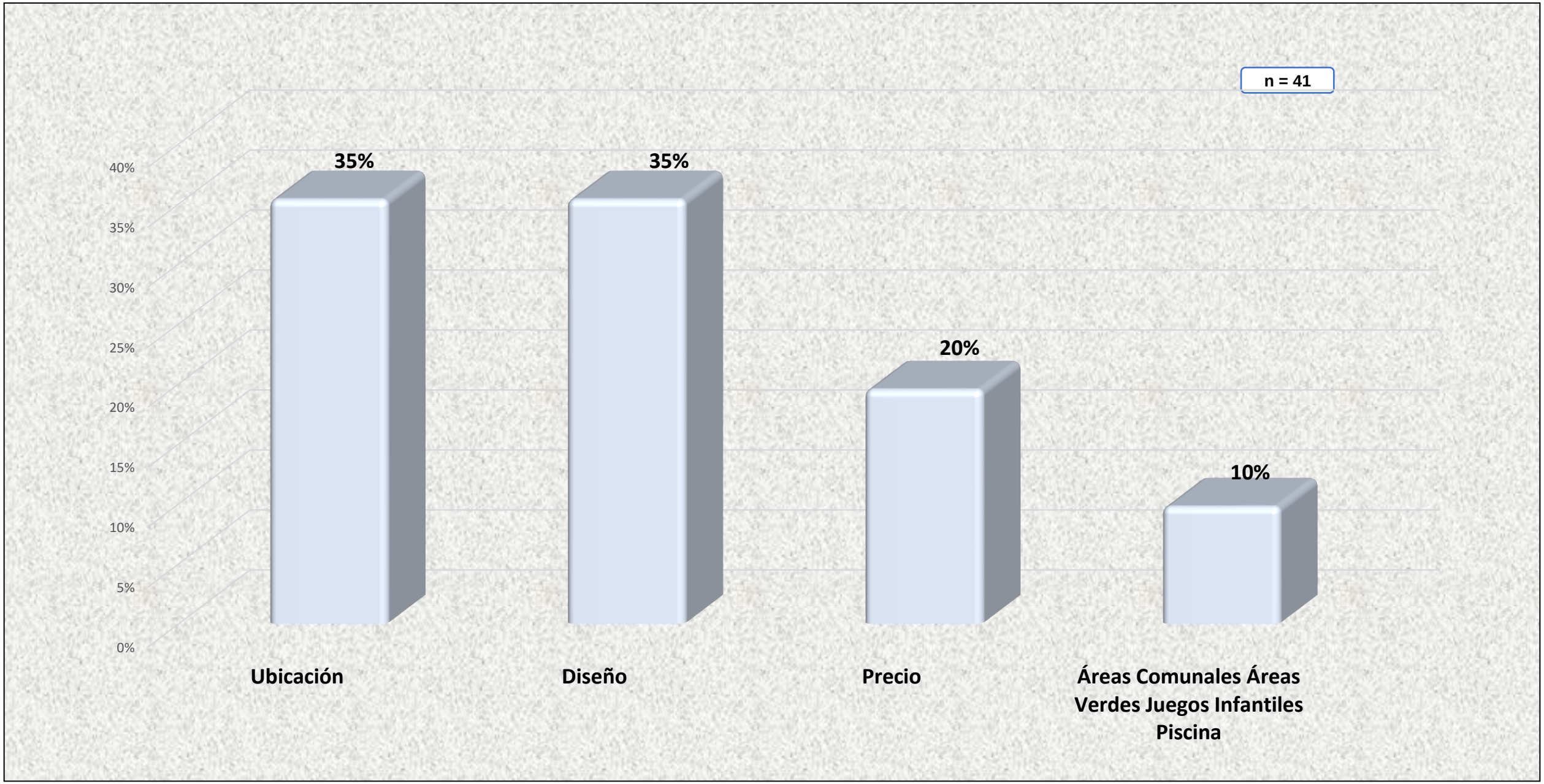
Elementos Comunales Con Mayor Importancia



Elementos Determinantes Para Compra De Una Nueva Vivienda En El Sector De Salinas



Factor Determinante Al Momento De Comprar Una Nueva Vivienda En El Sector De Salinas



Market Watch
Inteligencia de Mercado

GRADOS DE SENCIBILIDAD COMERCIAL PROYECTADA ENPLAZAMIENTO RESIDENCIAL ESPLENDOR SECTOR DE PUNTA BLANCA PROVINCIA DE SANTA ELENA

CAPÍTULO 5

OBJETIVO – METODOLOGÍA GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL PROYECTO RESIDENCIAL ANALIZADO

OBJETIVO GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL

El objetivo específico de los grados sensibilidad comercial es poder proyectar el nivel de absorción promedio del producto a desarrollar factor determinante para que el promotor defina el área y valor con mayor potencial comercial en el mediano plazo para llegar al objetivo planteado analizamos la totalidad de elementos como son:

- Oferta inmobiliaria residencial comparativa por sectores y periodos.
- Demanda total y focalizada por sector, producto y estrato con mayor intención por uso y compra.
- Hábitos inmobiliarios del estrato medio ascendente principal comprador del producto a desarrollar.
- Valor de la tierra importante para conocer el peso de este insumo en el producto terminado.
- Grados de consolidación inmobiliaria eje analizado directo actual, histórica y proyectada al 2030.
- Nivel de endeudamiento del potencial interesado en compra.
- Demanda satisfecha por el producto a desarrollar en el eje directo e indirectos con mayor dinamismo comercial y desarrollo residencial.

METODOLOGÍA GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL

Para llegar al objetivo planteado que es proyectar el nivel de ventas por mes y año dependiendo del precio y área, el análisis se lo realiza confrontando los valores fijos de la oferta directa e indirecta y dando un peso porcentual a las variables complementarias por demanda, valor tierra, nivel de ingresos por estrato, demanda satisfecha y midiendo el nivel de inversión comparado con la rentabilidad esperada por el promotor rentabilidad que debe estar en rangos homogéneos al mercado comercial actual.

Por esto el ejercicio comercial que realizamos dependiendo el precio tiene un **grado de falla no mayor al 10% ascendente o descendente,** así que los niveles de absorción serán los que se proyectan siempre y cuando el proyecto cumpla con los factores determinantes para el éxito comercial los cuales son: **Ubicación, Precio, Área, Medios de Comunicación, Juguetes, Diseño, Fuerza comercial de Buen Nivel y principalmente un análisis comercial inicial** la falta de uno o mas de los elementos mencionados darán resultados comerciales lentos o negativos.

Por esto a continuación, realizamos el análisis de sensibilidad comercial en el cual el promotor decide la velocidad de ventas de acuerdo al valor y producto con mayor intención por compra en el sector y propiedad analizada Punta Blanca provincia de Santa Elena.

COMPOSICIÓN CONSTRUCTIVA PROYECTO RESIDENCIAL ESPLENDOR

CARACTERÍSTICAS POR TIPO DE UNIDAD HABITACIONAL	TOTAL UNIDADES POR USO Y NÚMERO DE DORMITORIOS	ÁREA PROM m2 INCLUYE TERRAZA PROMEDIO POR ÁREA	PORCENTAJE CONSTRUCCIÓN POR UNIDAD HABITACIONAL
ESTUDIO	30 UNIDADES	65 m2	29,41 %
SUITS – 1 DORMITORIO	6 UNIDADES	89 m2	5,88 %
DEPARTAMENTOS – 2 DORMITORIOS	48 UNIDADES	140 m2	47,06 %
DEPARTAMENTOS – 3 DORMITORIOS	16 UNIDADES	170 m2	15,69 %
PH	2 UNIDADES	330 m2	1,96 %
TOTAL UNIDADES	102 UNIDADES		

PRECIOS INCLUYEN ÁREA DE BODEGA – 1 PARQUEO Y TERRAZA PROMEDIO POR ÁREA

ÁREA PROMEDIO TERRAZA ESTUDIOS Y SUITS	ENTRE 15 – 20 m2
ÁREA PROMEDIO TERRAZA 2 – 3 DORMITORIOS	ENTRE 25 – 45 m2
ÁREA PROMEDIO PH	90 m2

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 1

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.200 USDm2

Incluye 1 Parqueo - Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.200	143.000	Entre 0,51 – 0,56	Entre 6,12 – 6,72
1 DORMITORIO	89 m2	2.200	195.800	0,45 – 0,47	Entre 5,4 – 5,64
2 DORMITORIOS	140 m2	2.200	308.000	Entre 0,53 – 0,55	Entre 6,36 – 6,6
3 DORMITORIOS	170 m2	2.200	374.000	Entre 0,45 – 0,47	Entre 5,4 – 5,64
PH	330 m2	2.200	726.000	Entre 0,13 – 0,15	Entre 1,56 – 1.8
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 2,07 – 2.2	Entre 24,84 – 26.4

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 2

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.300 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.300	149.500	Entre 0,45 – 0,49	Entre 5,4 – 5,88
1 DORMITORIO	89 m2	2.300	204.700	0,41 – 0,43	Entre 4,92 – 5,16
2 DORMITORIOS	140 m2	2.300	322.000	Entre 0,44 – 0,50	Entre 5,28 – 6
3 DORMITORIOS	170 m2	2.300	391.000	Entre 0,39 – 0,45	Entre 4,68 – 5,4
PH	330 m2	2.300	759.000	Entre 0,13 – 0,15	Entre 1,56 – 1.8
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 1,82 – 2,02	Entre 21,84 – 24,24

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 3

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.400 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.400	156.000	Entre 0,41 – 0,46	Entre 4,92 – 5,52
1 DORMITORIO	89 m2	2.400	213.600	0,39 – 0,42	Entre 4,68 – 5,04
2 DORMITORIOS	140 m2	2.400	336.000	Entre 0,37 – 0,42	Entre 4,44 – 5,04
3 DORMITORIOS	170 m2	2.400	408.000	Entre 0,32 – 0,35	Entre 3,84 – 4,2
PH	330 m2	2.400	792.000	Entre 0,08 – 0,10	Entre 0,96 – 1,2
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 1, 57 – 1,75	Entre 18,84 - 21

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 4

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.500 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.500	162.500	Entre 0,25 – 0,27	Entre 3 – 3,24
1 DORMITORIO	89 m2	2.500	222.500	0,27 – 0,28	Entre 3,24 – 3,36
2 DORMITORIOS	140 m2	2.500	350.000	Entre 0,32 – 0,34	Entre 3,84 – 4,08
3 DORMITORIOS	170 m2	2.500	425.000	Entre 0,15 – 0,17	Entre 1,8 – 2,04
PH	330 m2	2.500	825.000	Entre 0,05 – 0,06	Entre 0,6 – 0,72
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 1,04 – 1,12	Entre 12,48 – 13,44

GRADOS DE SENSIBILIDAD COMERCIAL OPCIÓN 5

PROYECCIÓN COMERCIAL DEPTS CON VALOR 2.600 USDm2

Incluye 1 Parqueo y Bodega

Tipo Departamento	Área m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor m2 Construcción Incluye Área Terraza Promedio	Valor Total Venta Incluye Área Terraza Promedio	(APM) Absorción Promedio Mes Proyectado	(APA) Absorción Promedio Año Proyectado
ESTUDIO	65 m2	2.600	169.000	Entre 0,18 – 0,20	Entre 2,16 – 2,4
1 DORMITORIO	89 m2	2.600	231.400	0,21 – 0,23	Entre 2,52 – 2,76
2 DORMITORIOS	140 m2	2.600	364.000	Entre 0,21 – 0,23	Entre 2,52 – 2,76
3 DORMITORIOS	170 m2	2.600	442.000	Entre 0,10 – 0,13	Entre 1,2 – 1,56
PH	330 m2	2.600	858.000	Menor 0,05	Menor 0,05
		NIVELES DE ABSORCIÓN PROYECTADA MES - AÑO		Entre 0,75 – 0,84	Entre 9 – 10,08

Resumen Grados de Sensibilidad Comercial por Área – Precio – Mes y Año Proyecto Residencial Esplendor

Tipo de Producto	Absorción Prom Mes 2.200 Usdm2	Absorción Prom Año 2.200 Usdm2	Absorción Prom Mes 2.300 Usdm2	Absorción Prom Año 2.300 Usdm2	Absorción Prom Mes 2.400 Usdm2	Absorción Prom Año 2.400 Usdm2	Absorción Prom Mes 2.500 Usdm2	Absorción Prom Año 2.500 Usdm2	Absorción Prom Mes 2.600 Usdm2	Absorción Prom Año 2.600 Usdm2
Estudio 65 m2	0,53	6,42	0,47	5,64	0,43	5,22	0,26	3,12	0,19	2,28
Suite 89 m2	0,46	5,52	0,42	5,04	0,40	4,86	0,27	3,30	0,22	2,64
Depto 2 Dormitorios 140 m2	0,54	6,48	0,47	5,64	0,39	4,74	0,33	3,96	0,22	2,64
Depto 3 Dormitorios 170 m2	0,46	5,52	0,42	5,04	0,33	4,02	0,16	1,92	0,11	1,38
PH	0,14	1,68	0,14	1,68	0,09	1,08	0,05	0,66	0,05	0,05
Promedio Total Ventas Mes - Año	2,13	25,62	1,92	23,04	1,66	19,92	1,08	12,96	0,79	9,54

Gonzalo Rueda
Gerente General
Marketwatch S.A.

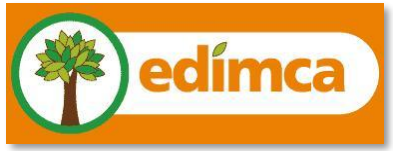
CLIENTES BANCARIOS Y FINANCIEROS

CLIENTES COMERCIALES Y CORPORATIVOS

CENTROS DE ESTUDIOS ESPECIALIZADOS

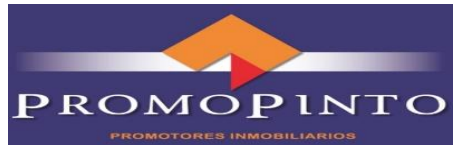
CLIENTES MEDIOS DE COMUNICACIÓN

CLIENTES ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN



CLIENTES INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

CLIENTES INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN



CLIENTES INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Anexo 6 - Proyección de flujo de efectivo recibido por comercialización de unidades

Mes	Flujo	Mes	Flujo	Mes	Flujo
Mes 1	-	Mes 46	764.680	Mes 91	298.684
Mes 2	-	Mes 47	213.242	Mes 92	28.496
Mes 3	10.335	Mes 48	331.677	Mes 93	359.555
Mes 4	41.338	Mes 49	622.010	Mes 94	28.602
Mes 5	14.393	Mes 50	322.394	Mes 95	356.414
Mes 6	36.424	Mes 51	199.488	Mes 96	24.923
Mes 7	36.113	Mes 52	58.131	Mes 97	295.660
Mes 8	34.998	Mes 53	461.764	Mes 98	41.331
Mes 9	45.403	Mes 54	59.393	Mes 99	29.327
Mes 10	92.202	Mes 55	339.947	Mes 100	369.894
Mes 11	45.619	Mes 56	187.738	Mes 101	29.549
Mes 12	50.845	Mes 57	339.183	Mes 102	372.709
Mes 13	71.394	Mes 58	185.529	Mes 103	29.808
Mes 14	58.088	Mes 59	320.385	Mes 104	374.161
Mes 15	71.713	Mes 60	195.568	Mes 105	25.903
Mes 16	84.768	Mes 61	48.134	Mes 106	363.969
Mes 17	79.501	Mes 62	463.785	Mes 107	42.523
Mes 18	94.493	Mes 63	44.200	Mes 108	30.159
Mes 19	116.533	Mes 64	464.702	Mes 109	373.025
Mes 20	82.175	Mes 65	43.048	Mes 110	26.254
Mes 21	104.739	Mes 66	477.356	Mes 111	305.133
Mes 22	94.743	Mes 67	40.590	Mes 112	22.943
Mes 23	88.938	Mes 68	331.869	Mes 113	22.943
Mes 24	110.312	Mes 69	181.242	Mes 114	20.166
Mes 25	87.143	Mes 70	36.061	Mes 115	20.166
Mes 26	93.350	Mes 71	336.272	Mes 116	20.166
Mes 27	100.796	Mes 72	36.358	Mes 117	16.747
Mes 28	96.107	Mes 73	290.216	Mes 118	16.747
Mes 29	74.254	Mes 74	34.592	Mes 119	13.302
Mes 30	10.055.494	Mes 75	335.927	Mes 120	13.302
Mes 31	84.438	Mes 76	33.649	Mes 121	9.846
Mes 32	634.544	Mes 77	289.726	Mes 122	9.846
Mes 33	354.463	Mes 78	31.630	Mes 123	6.368
Mes 34	203.685	Mes 79	331.109	Mes 124	6.368
Mes 35	800.518	Mes 80	42.559	Mes 125	6.368
Mes 36	197.971	Mes 81	30.252	Mes 126	2.905
Mes 37	736.102	Mes 82	344.164	Mes 127	2.905
Mes 38	206.821	Mes 83	29.021	**TOTAL**	**31.770.884**
Mes 39	335.498	Mes 84	351.396		
Mes 40	585.338	Mes 85	29.163		
Mes 41	349.051	Mes 86	348.785		
Mes 42	76.300	Mes 87	27.140		
Mes 43	610.133	Mes 88	335.421		
Mes 44	357.014	Mes 89	37.031		
Mes 45	194.858	Mes 90	28.246		

CERTIFIED
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 45001:2018

SEMAICA

Sevilla y Martínez Ingenieros C. A.
Av. Colón E4-75 y 9 de Octubre EDF. PACO pisos 5, 6, 7 y 8
(593-2) 395 5600
semaica@semaica.com
www.semaica.com
Quito - Ecuador

Quito, 13 de mayo de 2025
Oficio No. L-001-PEPB-2025-S

Ing.
Giovanni Capelo
DIRECTOR PEPB
Ciudad

REF.: ***PROYECTO SPLENDOR PUNTA BARANDUA***

ASUNTO: ***CARTA DE INTENCION***

De nuestras consideraciones

Reciba un cordial saludo de parte de Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA.

Como es de su conocimiento, tras la presentación de nuestra oferta y la notificación de adjudicación del proyecto en referencia, hemos seguido de cerca el proceso que usted está liderando para el inicio de la ejecución de la obra.

Queremos reiterar en firme nuestro interés en construir este proyecto. En línea con esto, una vez que contemos con la información definitiva del alcance, procederemos con la actualización del presupuesto y del cronograma de ejecución, de acuerdo con las condiciones actuales.

Quedamos atentos a los próximos pasos y agradecemos una vez más la confianza depositada en SEMAICA.

Atentamente,

Ing. Fernando Correa Sevilla Msc.
PRESIDENTE EJECUTIVO - GERENTE GENERAL
SEVILLA Y MARTÍNEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA
SGS

HOJA DE RESUMEN DE AVALUO

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y DIRECCIÓN

TIPO DE INMUEBLE	:	Terreno.
DIRECCIÓN	:	Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto, Balneario "*Punta Barandúa*", Sector # 31 Solar Unificado número **UNO** (antes identificado como solares No. 1 y 2) Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena
ÁREA DEL TERRENO	:	**5.782,92 m^2**
AVALÚO COMERCIAL ACTUAL:		**USD $ 2'130,997.75**
PROPIETARIO	:	Sra. Mary Lou Endara Abbott
SOLICITADO POR	:	URBANPROMO S.A.S.
FECHA DEL INFORME	:	30 de septiembre, 2.024

RESPONSABILIDAD
PROFESIONAL

ARQ. ALAMIRO GONZÁLEZ ROCA
PERITO AVALUADOR No. PA-2002-269
PERITO AVALUADOR No. SC-RNP-2-218

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AVALUO

FECHA DEL INFORME	:	30 de septiembre, 2.024
SOLICITADO POR	:	URBANPROMO S.A.S.
PROPIETARIO	:	Sra. Mary Lou Endara Abbott
TELÉFONO	:	N/D
TIPO DE INMUEBLE	:	Terreno.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

La información de la propiedad se tomó del Plano de Levantamiento Planimétrico, que contiene Ubicación Geográfica Levantamiento Planimétrico Informe de Linderación, con fecha abril de 2018, elaborado por el Arquitecto Juan Bautista Rodríguez (SE-022)

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

1. UBICACIÓN

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

1.1 UBICACIÓN DOMICILIARIA: Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto

Provincia	**:**	Santa Elena
Cantón	**:**	Santa Elena
Urbanización	**:**	**"***Punta Barandúa*"
Sector	**:**	# 31
Manzana	**:**	# 33
Solar	**:**	Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2)

2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

2.1 Del Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No. 1 y 2) (Según escrituras)

Norte	**:**	setenta y cinco metros cincuenta y un centímetros con playa del Océano Pacifico;
Sur	**:**	treinta y siete metros setenta y seis centímetros, con antigua carretera Santa Elena-Manglaralto más trece punto sesenta metros más cuatro punto noventa y tres metros con propiedad particular (Laboratorio LABMARSA);
Este	**:**	Diez punto veintisiete metros con playa del Océano Pacifico, más dieciséis punto sesenta metros más sesenta y nueve punto dieciocho metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA); y,
Oeste	**:**	Cuarenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros dieciocho metros veintidós centímetros más sesenta y cinco metros con terrenos de propiedad particular (Dr. Gil Barragán).

Área	:	**5.782,92 m^2**
Código catastral:		031-072-005-00-00-00

ESPACIO EN BLANCO

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

amiro
nzález Roca
quitecto

3. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

FOTOGRAFÍA SATELITAL DE UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD AVALUADA (-2.167638, -80.827211)

Coordenadas Geo referenciales (decimales) de ubicación de la propiedad: Es importante mencionar, que estos datos pueden variar, de acuerdo a la posición, en que estas sean tomadas durante la inspección en sitio, ya que por esto son GEO REFERENCIALES.

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

3.1 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

3.1.1 **Ubicación:** El **Solar Unificado número UNO** (antes identificado como solares No. 1 y 2), se encuentra ubicado en el Sector # 31 del Balneario "Punta Barandúa" (Urbanización "*Punta Barandúa*"). Esta propiedad se levanta a la altura del Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena.

3.1.2 **Tramo de calle:** La Urbanización "*Punta Barandúa*" se encuentra al costado derecho de la Vía Punta Blanca - Santa Elena.

3.1.3 **Colindancias:** Las indicadas en el numeral 2

3.1.4 **Áreas totales:** El **Solar Unificado número UNO** (antes identificado como solares No. 1 y 2) tiene un área de 5.782,92 m^2; según escrituras.

3.1.5 **Configuración y Topografía:** El **Solar Unificado número UNO** (antes identificado como solares No. 1 y 2), es medianero de forma y topografía irregular, tiene vista al mar, pero no cuenta con acceso directo a la playa.

3.1.6 **Entorno y vistas paisajísticas:** El **Solar Unificado número UNO** (antes identificado como solares No. 1 y 2), está rodeado viviendas de clase media, solares vacíos, tiene frente a la playa de mar.

3.1.7 **Construcciones predominantes:** Residenciales.

3.1.8 **Uso actual:** Actualmente sobre el solar existen dos edificaciones de una planta, vivienda principal con un porche cubierto, vivienda de guardián, área adoquinada.

4. ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO:

Durante la visita realizada, hemos podido observar que las edificaciones se encuentran en Regular estado de conservación y mantenimiento.

5. REDES DE INFRAESTRUCTURA:

5.1	**VIAS COLIDANTES**	**:**	Vías de circulación vehicular de asfalto en buen estado.
5.2	**TRANSPORTE COLECTIVO**	**:**	Líneas de transporte público e intercantonal
5.3	**AGUA POTABLE**	**:**	Red pública
5.4	**ENERGIA ELECTRICA**	**:**	Red de tendido eléctrico
5.5	**ALCANTARILLADO**	**:**	Pozo séptico
5.6	**TELEFONOS**	**:**	Existe red en el sector.

6. FUNDAMENTOS DE LOS VALORES UNITARIOS PARA LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD:

6.1 DEL M2 DE TERRENO

6.1.1. ***Método Comparativo de Mercado*:** Para determinar el valor unitario por m^2 de terreno, utilizamos este método, que consiste en mencionar propiedades de similares características que hayan sido vendidas o avaluadas. Según la investigación realizada en el sector, los precios son los que se detallan:

ESPACIO EN BLANCO

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

ESTUDIO DE MERCADO - SOLARES AL MAR OFERTADOS Y/O AVALUADOS					
Ofertas	Ubicación	Área m²	Valor x m²	Referencias	
1	***Terreno en venta en Punta Blanca*** Punta Blanca vendo terreno al pie del mar 6,322 m2 Ubicado en el Sector el "Mansito" en Punta Blanca, en un solo bloque de roca sólida, con forma de polígono. Para Condominio u Hotel.	6.322,00	$450,00	***Fecha información:*** 27 de septiembre de 2024 Internet	INMOCARACOL S.A PROPERATI https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-9246-31931ae73e17-b873bb47-a3df-3682
2	***Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto, Balneario "Punta Barandúa",*** Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto, Balneario "Punta Barandúa", Sector # 31 Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena	6.600,00	$300,00	***Fecha información:*** 27 de septiembre de 2024 ***Tipo de fuente:*** Internet	BELÉN HIDALGO 098 8370717 EN SITIO
3	***Vendo casa con terreno grande Punta Barandua*** Características Valor: US$ 1.200.000 Region: Provincia del Guayas Localidad: Guayaquil Zona: Punta Barandua 4 Habitaciones 6 Baños	5.782,00	$207,54	***Fecha información:*** 27 de septiembre de 2024 ***Tipo de fuente:*** Internet	0999355859 / maluendaera@yahoo.com RTU.COM.EC https://rtu.com.ec/propiedad/718217_venta-casa-guayaquil

6.1.2. *Homogenización de Factores*: En este método se hace la comparación de terrenos de similares características en el sector, contra el terreno avaluado. Luego, a estos se les aplica factores relacionados con posibilidades de descuento por tamaño, infraestructura y este método busca premiar el terreno con la mejor ubicación.

FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN - TERRENO HACIA EL MAR				Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3
CARACTERÍSTICAS	*Precio de venta x m² de terreno*			$450,00	$300,00	$207,54
	Área de los Lotes de terreno en Venta y/o Avaluados			6.322,00	6.600,00	5.782,00
FUENTE	*Oferta c/ posibilidad dscto*		-1	1,00	1,00	1,00
	Precio minimo		=1			
UBICACIÓN	*Ubicación inferior*		-1	1,00	1,11	1,30
	Ubicación superior		+1			
	Ubicación similar		1			
TAMAÑO	*superior*	6.600 m²	-1	1,00	1,00	1,00
	menor	1.000 m²	+1			
INFRAESTRUCTURA	*similar*		=1	1,00	1,00	1,00
	inferior		-1			
TOPOGRAFÍA	*regular*		=1	1,00	1,00	1,00
	irregular		-1			
	Total factores			1,00	1,11	1,30
	Valores homogenizados			$450,00	$333,00	$269,80

ESPACIO EN BLANCO

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

6.2 DE LA CONSTRUCCION: De acuerdo al Suplemento actualizado de Precios de la Construcción de la Revista DOMUS (Suplemento).

CONSTRUCCIÓN / OBRA CIVIL						
Tipo de Construcción	Costo x m² x Valor de Reposición (Precios Refer. DOMUS)	Depreciación según Tabla Fitto - Corvivni	Nº años de Construcción	Vida útil del inmueble	Avance de Obra	Costo actual x m² Construcción (Depreciado)
CONSTRUCCIÓN / OBRA CIVIL						
Vivienda principal	$620,00	57,06%	40	60	100,00%	$266,23
Porche cubierto	$120,00	57,06%	40	60	100,00%	$51,53
Vivienda guardián	$380,00	57,06%	40	60	100,00%	$163,17
Área adoquinada	$30,00	57,06%	40	60	100,00%	$12,88
Calle interior	$30,00	57,06%	40	60	100,00%	$12,88
Cerramiento	$150,00	57,06%	40	60	100,00%	$64,41

7. CUADRO DE CÁLCULO DEL AVALUO:

7.1 AVALÚO POR COSTO DE REPOSICIÓN: De acuerdo al Suplemento actualizado de Precios de la Construcción de la Revista DOMUS, tenemos que el costo de construir edificaciones de similares características:

CONCEPTO	CANTIDAD / UNIDAD	P.UNITARIO	P.TOTAL
TERRENO			
Solar Unificado número **UNO**	5.782,92 m²	$350,93	$ 2.029.424,86
Subtotal 1			$2.029.424,86
CONSTRUCCIÓN / OBRA CIVIL			
Vivienda principal	246,24 m²	$620,00	$ 152.668,80
Porche cubierto	96,00 m²	$120,00	$ 11.520,00
Vivienda guardián	54,00 m²	$380,00	$ 20.520,00
Área adoquinada	1.071,91 m²	$30,00	$ 32.157,30
Calle interior	246,00 m²	$30,00	$ 7.380,00
Cerramiento	82,00 ml	$150,00	$ 12.300,00
Subtotal 2			$236.546,10
TOTAL (1+2)			**$2.265.970,96**

AVALÚO DE REPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD (Al 100% de avance de obra): DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA CON 96 / 100 DÓLARES

7.2 AVALÚO COMERCIAL ACTUAL: Se aplica el Método de Costo o Reposición para obtener un costo más cercano al estado actual de la propiedad y a la realidad del mercado. Este método se aplica para determinar el valor actual de la construcción, partiendo del costo de reposición a nuevo y depreciándola de acuerdo con su vetustez y estado de conservación, para lo cual se toma el costo del m² de construcción que da la Revista DOMUS, especializada en Construcción, y se aplica la tabla de Fitto y Corvini.

ESPACIO EN BLANCO

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONCEPTO	CANTIDAD / UNIDAD	P.UNITARIO	P.TOTAL
TERRENO			
Solar Unificado número **UNO**	5.782,92 m²	$350,93	$ 2.029.424,86
Subtotal 1			$2.029.424,86
CONSTRUCCIÓN / OBRA CIVIL			
Vivienda principal	246,24 m²	$266,23	$ 65.555,98
Porche cubierto	96,00 m²	$51,53	$ 4.946,69
Vivienda guardián	54,00 m²	$163,17	$ 8.811,29
Área adoquinada	1.071,91 m²	$12,88	$ 13.808,34
Calle interior	246,00 m²	$12,88	$ 3.168,97
Cerramiento	82,00 ml	$64,41	$ 5.281,62
Subtotal 2			$101.572,90
TOTAL (1+2)			**$2.130.997,75**

AVALÚO COMERCIAL ACTUAL DE LA PROPIEDAD (Al 100% de avance de obra): DOS MILLONES CIENTO TREINTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 75 / 100 DÓLARES

8. APRECIACION DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

8.1 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Es una zona con grandes perspectivas, en la que se están desarrollando varios proyectos inmobiliarios, junto a una nueva vía; por lo que las perspectivas de valorización en el mediano y largo plazo son muy buenas. El precio antes indicado corresponde al valor justo de mercado de la propiedad, sin embargo, después de un año habrá que hacer un nuevo avalúo.

8.2 PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN

Se podría tomar en consideración, si requiere poner en venta o en remate este inmueble, una depreciación de acuerdo a la posibilidad de venta, según la siguiente tabla:

1) Posibilidad alta de venta inmediata: -10 %
2) Plazo mayor: más de 1 año, se deberá efectuar una nueva valoración del inmueble, tomando en consideración los valores de ese momento.

RESUMEN DE VALORES A LA FECHA	
DETALLE	**VALOR**
AVALÚO DE REPOSICIÓN	$ 2.265.970,96
AVALÚO COMERCIAL ACTUAL	**$ 2.130.997,75**
AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO (-10%)	$ 1.917.897,98

Guayaquil, 30 de septiembre de 2.024

ARQ. ALAMIRO GONZÁLEZ ROCA
PERITO AVALUADOR No. PA-2002-269
PERITO AVALUADOR No. SC-RNP-2-218

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

FOTOGRAFÍAS:

Ingreso a la propiedad	Vista general de la propiedad
Vista general de la propiedad	Vista general de la propiedad
Vivienda de guardián	Vivienda principal

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

FOTOGRAFÍAS:

Vivienda principal	Vivienda principal
Vivienda principal	Vivienda principal
Vivienda principal	Vivienda principal

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

FOTOGRAFÍAS:

Vivienda principal	Vivienda principal
Vivienda principal	Vivienda principal
Vista general de la propiedad	Vista general de la propiedad

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

FOTOGRAFÍAS:

Vista general de la propiedad	Vista general de la propiedad
Vista general de la propiedad	Vista general de la propiedad
Vista general de la propiedad	Vista general de la propiedad

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

FOTOGRAFÍAS:

Entorno	Entorno
Entorno	Entorno
Entorno	Entorno

Urdesa Central, Avenida Víctor E. Estrada 114 y Bálsamos
Teléfonos (593-4) 288 1082 / 288 1080
e-mail: alagon55@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

VALORCEB S.A.S
Valoraciones Cedeño Barrios

INFORME DE AVALÚO MOBILIARIO

FECHA : 14 de mayo del 2025
SOLICITADO : 15 de mayo del 2025
INSPECCION : 16 de mayo del 2025

ZONA: PUNTA BARANDUIA
TIPO: RESIDENCIAL

TIPOLOGIA: RESIDENCIAL

SOLICITADO POR: URBAPROMO S.A.S

VALOR COMERCIAL :US$ 2.250.342,72
VALOR COMERCIAL AJUSTADO :US$ 2.238.206,65

PROPIETARIO: SRA. MARY LOU ENDARA ABBOT
RUC:

DIRECCION: Km. 9 .5 de la Vía Santa Elena
BALNEARIO: Punta Barandúa
PROVINCIA: Santa Elena
CANTÓN: Santa Elena

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO SOLICITADO POR

Cia. "URBANPROMO S.A.S"

Fecha de asignación o recepción	Mayo	14 del 2025
Fecha de entrega de Documentos	Mayo	15 del 2025
Fecha de la Inspección	Mayo	15 del 2025
Fecha del informe	Mayo	16 del 2025

1.1 ASPECTOS GENERALES

1.- INFORMACION BASICA		
1.1.1	**Régimen de Propiedad**	Privada (individual)
1.1.2	**Objeto del Avalúo**	Determinar el justo valor del mercado
1.1.3	**Propósito del avalúo**	Valoración del Bien
1.1.4	**Tipo de Construcción**	Hormigón Armado
1.1.5	**Tipo de Construcción predominante**	Vivienda
1.1.6	**Numero de Niveles**	Uno (1)
1.1.7	**Unidades rentables o susceptibles de rentarse**	Si
1.1.8	**Índice de Saturación de la Zona**	100%
1.1.9	**Calificación de la zona**	Zona Residencial 2 (ZR-2)
1.1.10	**Población**	Media
1.1.11	**Densidad de Poblacional Permitida**	S/D
1.1.12	**Intensidad de Construcción permitida**	S/D
1.1.13	**Servidumbre y Restricciones**	Ninguna
1.1.14	**Uso Actual**	Residencial
1.1.15	**Calificación y calidad de la Construcción**	Media
1.1.16	**Calidad del Proyecto**	Bueno
1.1.17	**Vida útil Remanente**	Aproximadamente 60 Años dependiendo del estado de conservación y mantenimiento
1.1.18	**Estado de Conservación**	Bueno
1.1.19	**Edad de la Construcción**	30 – 40 años
1.1.20	**Características Panorámicas**	La propiedad en estudio, se encuentra en un sector netamente Residencial, existen edificaciones y obras civiles del mismo tipo.

1.2 Tipo de Inmueble	Edificación medianera, desarrollada en un (1) nivel, Destinada para Vivienda.
1.3 Dirección / Código catastral	Km 9.5 de la vía Santa Elena – Manglaralto, balneario "Punta Barandúa" Sector 31, Solar Unificados número UNO (antes identificado como solares N° 1 y 2, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena. Código catastral: 0031-072-005-00-00-00
1.4 Ubicación Geográfica (EC)	Las coordenadas georreferénciales de la propiedad en estudio son: 2°10'03.6"S 80°49'38.0"W -2.167673, -80.827228
1.5 Cantón	Santa Elena
1.6 Municipio	Muy Ilustre Municipalidad de Santa Elena
1.7 Provincia	Santa Elena
1.8 Destinación Actual	Vivienda
1.9 Solicitante	**Cia. URBANPROMO S.A.S.**
1.10 Documentos Suministrados Para El Avalúo	La información de la propiedad se tomó del Plano de Levantamiento Planimétrico, que contiene Ubicación Geográfica Levantamiento Planimétrico Informe de Linderación, con fecha abril de 2018, elaborado por el Arquitecto Juan Bautista Rodríguez (SE-022) 2024

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario **Sra. MARY LOU ENDARA ABBOT**

2.2 Representante Legal

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Limites catastrales del Sector

El inmueble en estudio, se encuentra ubicado en el Km 9.5 de la vía Santa Elena – Manglaralto, balneario "Punta Barandúa" Sector 31, Solar Unificados número UNO (antes identificado como solares N° 1 y 2, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena.

3.2 Actividades principales Del Sector Residencial

3.3 Infraestructura Urbana El Sector, cuenta con todos los servicios básicos e Infraestructura urbanística

3.4 Reglamentación Urbanística Lo que indique el departamento correspondiente del Municipio del Cantón Santa Elena

3.7 Actividad Edificadora Residencial

3.8 Perspectivas de la Valoración Las perspectivas comerciales de esta propiedad, estarían dirigidas básicamente a las actividades específicas del sector (Residencial)

4.- DESCRIPCION DEL TERRENO

4.1.1 Área, Dimensiones, Linderos e Identificación De los Predios Dentro del Sector

Según la Información legal presentada, el solar sobre el que se implanta la edificación y obras civiles en estudio se los identifican así:

Solar : **1**
Manzana : **33**

			Escrituras	Sitio
Norte	:	Con playa del Oceano Pacifico	75,51 m.	75,51 m.
Sur	:	Con antigua carretera Santa Elena manglaralto y conpropiedad particular (laboratorio LABMARSA)	37,76 m 13,60 m 4,93 m	37,76 m 13,60 m 4,93 m
Este	:	Con terrenos de propiedad particular (Laboratorios LABMARSA)	10,27 m 16,60 m 79,18 m 42,49 m	10,27 m 16,60 m 79,18 m 42,49 m
Oeste	:	Calle Vehicular, con	18,22 m 65,00	18,22 m 65,00
			5.782,92 m².	**5.782,92 m².**

AREA DEL SOLAR SEGÚN ESCRITURAS : 5.782,92 metros cuadrados
AREA DEL SOLAR EN SITIO : 5.782,92 metros cuadrados

4.1.2 Configuración y Topografía

El solar sobre el cual se implanta la edificación en estudio, es de forma y topografía irregular.

4.1.3 Servicios Públicos y Proyecciones

Este sector cuenta con toda la infraestructura de servicios básicos y públicos

4.2 CARACTERISTICAS GENERALES Y DISTRIBUCION ESPACIAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO

Al interior del solar se implanta una edificación del tipo residencial de estructura de hormigón armado, con sus respectivas obras complementarias, diseñado y distribuida de acuerdo a las necesidades propias de la edificación, la distribución arquitectónica básica es la siguiente:

Exterior
Retiro frontal, área de parqueo, patio posterior.

Edificación Vivienda
Planta única
Hall exterior, sala, comedor, cocina, baño social o de visitas, dormitorio master con closet y baño completo, dormitorio N° 2 con closet y baño completo, dormitorio N° 3 con closet y baño completo

ESPECIFICACIONES TECNICAS BASICAS DE LA EDIFICACION

DESCRIPCIÓN	Edificación Vivienda	
NIVEL	Planta Única	
ESTRUCTURA (tipo de construcción)	Hormigón armado	-
PISOS	Hormigón armado	-
SOBREPISOS	Baldosas de mármol	-
MAMPOSTERÍA	Bloques de hormigón	-
ESCALERAS	-	-
CUBIERTA	Tejas con largueros de mangle aserrado	-
TUMBADO	Duelas de madera	-
PAREDES EXT.	Enlucido, empastado y pintado	-
PAREDES INT.	Enlucido, empastado y pintado	-
PUERTAS EXT.	Metálicas, aluminio y vidrio	-
PUERTAS INT.	Madera	-
CERRADURAS	Viro	-
VENTANAS	Aluminio y virio	-
MUEBLES DE COCINA	Madera	-
MESONES DE COCINA	Hormigón armado con revestimiento de cerámica	-
CLOSETS	Madera	-
MUEBLES DE BAÑOS	Madera	-
MESONES DE BAÑOS	Hormigón armado con revestimiento de cerámica	-
PIEZAS SANIT. PROCED.	Edesa, nacional	-
GRIFERÍA	Edesa, nacional	-
INST. ELÉCTRICAS	120-240 voltios, empotradas	-
PIEZAS ELÉCTRICAS	Económicas	-
INST. SANITARIAS	Empotradas	-
PINTURA EXT.	Elastómera	-
PINTURA INT.	Elastómera	-
REVESTIMIENTO EXT.	-	-
CERRAMIENTO	-	
INST. ESPECIALES	-	
OTROS		
% DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACION PRINCIPAL)		100,00%
% DE AVANCE DE OBRA (OBRAS ADICIONALES)		100,00%
% DE AVANCE DE OBRA (GLOBAL)		100,00%
% DE AVANCE DE OBRA (ÁREAS COMUNALES)		100,00%
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y MANTENIMIENTO	44.07%	-

5.- REGLAMENTACIONES URBANISTICAS DEL TERRENO

5.1. Normas Específicas

Según el departamento Correspondiente del Municipio de Santa Elena, la zona en la que se ubica la propiedad en estudio está clasificada como: ZR-2 (Zona Residencial 2)

5.2. Afectaciones Viales

Ninguna por el momento

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en m² de área al terreno y construcción, teniendo en cuenta, entre otros los siguientes factores:

a) Las características del Sector
b) Actividades del sector (Industrial)
c) Edad, estado de conservación y mantenimiento de la edificación
d) Acabados utilizados
e) Uso específico de la propiedad
f) Acceso a la propiedad
g) Cercanía al centro de la ciudad
h) Tamaño, forma y topografía del terreno
i) Situación económica e inmobiliaria actual del país
j) El justo valor del inmueble debe de determinar en función de la situación de oferta y demanda vigente en el sector y/0 para inmuebles de características similares.

6. METODOLIGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION

6.1 METODO DEL COSTO (CONSTRUCCION) VALOR DE REPOSICIÓN

Para la determinación de este valor se debe considerar valores actuales para la construcción de edificaciones de características similares, afectándolas de acuerdo a sus condiciones de mantenimiento y funcionamiento, el monto necesario a invertir para asimilarlas como nuevas, para este caso aplicaremos los siguientes parámetros:

Vida útil considerada : 60 años

Años de servicios : Rango aproximado 30 – 40 años

Estado de conservación : Clase 2.0 (Regular) – Fitto y Corvini

Depreciación : 39.07% (Factor 0.50)

6.1.1 VALOR FISICO: TERRENO + CONSTRUCCION

Considerando las características físicas y constructivas de la edificación y obras civiles, podemos establecer nuevo y depreciado el siguiente valor:

6.1.2 CRITERIO DE VALORACION

Terreno: se ha considerado el método comparativo – homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.
Edificaciones: Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

7.- VALORES REFERENCIALES DE VALORACION

REFERENCIAS PARA VALORACIÓN

TIPO DE BIEN	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO		FUENTE	CONTACTO
Terreno	Punta Blanca			Construcción	https://www.plusvalia.com/propiedades/clasificados/terrenos-en-venta-en-punta-blanca-2-2-1-1-1

TABLA DE HOMOLOGACIÓN

1. REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES				2. VALOR RAZONADO		3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN RELACIÓN A 1.0					
LOTE EN ANALISIS	5.782,92 m²	Valor Comercial	usd/m² Referencias	Factor Fuente	usd/m² Valor Razonado	Calificación del Lote en Relación a 1.0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Lotes de Terreno Comparables	Área (m²)					Tamaño Proporcional al Lote Analizado	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma
LOTE 1	827,00 m²	$ 270.000,00	326,48usd/m²	0,9	293,83usd/m²	0	1,2	1,4	1,1	1,05	1,1
LOTE 2	414,00 m²	$ 159.500,00	385,27usd/m²	0,9	346,74usd/m²	0	1,2	1,4	1,1	1,05	1,1
LOTE 3	425,00 m²	$ 139.500,00	328,24usd/m²	0,9	295,41usd/m²	0	1,2	1,4	1,1	1,05	1,1

4. COMPARACION DE PARAMETROS DE LOTE PONDERADO						5. HOMOLOGACION	
	0,210	0,225	0,185	0,170	0,210	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante
Lotes de Terreno Comparables	Área Lote	Ubicación	Topografía	Relación Frente - Fondo	Forma	Calificación del Terreno Analizado	
LOTE 1	0,252	0,315	0,204	0,179	0,231	1,180	346,72usd/m²
LOTE 2	0,252	0,315	0,204	0,179	0,231	1,180	409,15usd/m²
LOTE 3	0,252	0,315	0,204	0,179	0,231	1,180	348,59usd/m²
							368,15usd/m²

8.- AVALÚO

8.1. AVALÚO DE TERRENO

ÁREA DE TERRENO		5.782,92 m²
VALOR UNIT. /M²	$	368,15
AVALUO DE TERRENO	$	2.128.982,00

8.2. AVALÚO DE LA EDIFICACION

DESCRIPCION NIVEL	AREA DE CONSTRUC.	VALOR UNITARIO REPOSICION	% AVANCE DE OBRA	% DEPREC. POR EDAD Y MANTEN.	V. UNITARIO REAL	VALOR TOTAL
Edificación vivienda planta única	252,99 m²	$ 780,00	100,00%	39,07%	$ 304,75	$ 77.097,69
Hall exterior	90,34 m²	$ 280,00	100,00%	39,07%	$ 109,40	$ 9.882,83
Edificacion vivienda guardían	54,00 m²	$ 380,00	100,00%	39,07%	$ 148,47	$ 8.017,16
Áreas adecentadas con adoquines	1.071,91 m²	$ 40,00	100,00%	39,07%	$ 15,63	$ 16.751,81
Calle interior	246,00 m²	$ 40,00	100,00%	39,07%	$ 15,63	$ 3.844,49
Cerramiento	82,00 ml	$ 180,00	100,00%	39,07%	$ 70,33	$ 5.766,73
TOTAL	**1.797,24 m²**					**US$ 121.360,72**

9.- RESUMEN DE AVALUO

9.1 VALOR COMERCIAL

EL VALOR COMERCIAL, de la edificación de propiedad de la Sra., Mary Lou Endara Abbot, ubicada en el Km 9.5 de la vía Santa Elena – Manglaralto, balneario "Punta Barandúa" Sector 31, Solar Unificados número UNO (antes identificado como solares N° 1 y 2, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, es de **US$ 2.250.342,72 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS CON 72/100 DOLARES AMERICANOS).**

TERRENO (solo terreno)	**$ 2.128.982,00**
OBRA CIVIL (Edificación)	**$ 121.360,72**
GRAN TOTAL	**$ 2.250.342,72**

9.2 VALOR COMERCIAL AJUSTADO

El VALOR COMERCIAL AJUSTADO O DE REALIZACION, de la edificación de propiedad de la Sra., Mary Lou Endara Abbot, ubicada en el Km 9.5 de la vía Santa Elena – Manglaralto, balneario "Punta Barandúa" Sector 31, Solar Unificados número UNO (antes identificado como solares N° 1 y 2, del Cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, es de **US$ 2.238.206,64 (DOS MILLONES DOSCIENTOS SIES MIL TRESCIENTOS DIECISEIS CON 67/100 DOLARES AMERICANOS)**, se mantienen por igual al Valor Comercial a lo concerniente al valor de del terreno, se deprecia un diez por ciento menos (-10%) la edificación e infraestructura siempre que se mantenga en sus condiciones de mantenimiento.

TERRENO (solo terreno)	**$ 2.128.982,00**
OBRA CIVIL (Edificación)	**$ 109.224,65**
GRAN TOTAL	**$ 2.238.206,65**

***** ** * FIN * ** *****

La presente inspección ha sido realizada con arreglo a nuestro mejor saber entender y conciencia, pero sin otra responsabilidad por nuestra parte que la relativa al ejercicio del debido cuidado y diligencia. Este informe se extiende sin prejuzgar las obligaciones contractuales entre las partes, y se refiere, exclusivamente, al estado de los bienes en el momento de nuestra inspección.

Ing. Guillermo Cedeño Ferrín
Perito Valuador
Gerente General
Reg. Sup. de Bancos PVG-2019-2026

Ing. Pedro M. Vargas Espinoza
Perito Valuador
Reg. Sup. de Bancos PA-2010-1174

CROQUIS DE UBICACION

UBICACION

- Propietario : Sra. MARY LOU ENDARA ABBOT
- Dirección : Km 9.5 de la vía Santa Elena – Manglaralto
- Zonificación : Zona Residencial 2 (ZR-2)
- Solar : 1
- Manzana : 33
- Código Catastral : 0031-072-005-00-00-00
- Cantón : Santa Elena
- Provincia : Santa Elena
- Balneario : Punta Barandúa

ANEXO FOTOGRAFICO

Vista exterior de la Edificación

Hall exterior

Vista lateral de la edificación

Vista posterior de la edificación

Edificación Vivienda de guardián

Calle interior de acceso

URBANPROMO S.A.S.

Estado de Resultados Integrales
Del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2024

		Total
4.	**INGRESOS**	**0.00**
4.1.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	**0.00**
4.1.1.	VENTAS DE BIENES	0.00
4.1.2.	PRESTACION DE SERVICIOS	0.00
4.1.6.	INTERESES RECIBIDOS	0.00
4.1.8.	OTROS INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	**0.00**
4.1.9.	REEMBOLSO COMO INTERMEDIARIO	0.00
5.	**COSTOS**	**0.00**
5.1.	COSTOS Y COMISIONES	0.00
5.1.1.	COSTO DE VENTAS	0.00
6.	**GASTOS DE OPERACION**	0.00
6.1.	GASTOS DE ADMINISTRACION	0.00
6.1.1.	GASTOS DE PERSONAL	0.00
6.1.2.	OTROS GASTOS OPERACIONALES	**0.00**
6.1.3.	GASTOS FINANCIEROS	0.00
6.2.	GASTOS DE VENTA	0.00
6.2.01.	GASTO DE VENTA	**0.00**

GIOVANNI CAPELO
GERENTE GENERAL

VERONICA MUÑOZ
CONTADOR GENERAL

URBANPROMO S.A.S.

Estado de Situación Financiera
Hasta el 31 de Diciembre del 2024

		Total
1	**Activos**	**499,806.55**
1.1	**Activo Corriente**	**499,449.41**
1.1.1	**Efectivo y Equivalentes a Efectivo**	**3,479.93**
1.1.1.1	Caja Chica	39.62
1.1.1.1.2	Caja Chica Quito	39.62
1.1.1.2	Instituaciones Financieras	3,440.31
1.1.1.1.2	Banco Guayaquil	3,440.31
1.1.2	**Activos Financieros**	**1,000.00**
1.1.2.5	Cuentas por Cobrar	1,000.00
1.1.2.5.1	Socios o Accionistas	1,000.00
1.1.4	**Servicios y otros Pagos Anticipados**	**472,104.33**
1.1.4.1	Anticipo a Proveedores	15,928.40
1.1.4.1.1	Anticipo a Proveedores	15,928.40
1.1.4.4	Otros Anticipos Entregados	389,000.00
1.1.4.1.1	Otros Anticipos Entregados	389,000.00
1.1.4.5	Gastos Preoperativos - Proyecto Splendor	67,175.93
1.1.4.5.1	Gastos Preoperativos - Proyecto Splendor	67,175.93
1.1.5	**Activos por Impuestos Corrientes**	**22,865.15**
1.1.5.1	Credito Tributario IVA	22,865.15
1.1.5.1.1	IVA sobre Compras	22,865.15
1.2	**Activos No Corrientes**	**357.14**
1.2.1	**Propiedad, Planta y Equipos**	**357.14**
1.2.1.1	Depreciables	357.14
1.2.1.1.1	Equipo de computacion	357.14
2	**Pasivos**	**498,806.55**
2.1	**Pasivo Corriente**	**498,806.55**
2.1.3	**Cuentas y Documentos por Pagar**	**16,149.30**
2.1.3.1	Locales	16,149.30
2.1.3.1.1	Proveedores Nacionales	16,149.30
2.1.8	**Cuentas y Documentos por Pagar Diversas/Relacionadas**	**40,310.00**
2.1.8.1	Cuentas por pagar	40,310.00
2.1.8.1.1	Empresas relacionadas	40,310.00
2.1.13	**Otros cuentas y documentos por pagar corrientes**	**442,347.25**
2.1.13.1	Otros cuentas por pagar corrientes	442,347.25
2.1.13.1.1	Otros Pasivos Corrientes	442,347.25
3	**Patrimonio**	**1,000.00**
3.1	**Patrimonio Atribuible a Propietarios**	**1,000.00**
3.1.1	**Capital Social**	**1,000.00**
3.1.1.2	Capital Suscrio y pagado	1,000.00
3.1.1.2.1	Capital	1,000.00
3.1.7	Resultado del Ejercicio	0.00

GIOVANNI CAPELO
GERENTE GENERAL

VERONICA MUÑOZ
CONTADOR GENERAL

TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública de fecha 24 de enero del 2002 y aprobada por la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil mediante Resolución No. G.IMV.02.001.3260 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de mayo del 2002. Mediante Resolución N.- 231-2016-V. del 12 de abril del 2016 queda inscrita en el Registro del Mercado de Valores

El objeto social es dedicarse a administrar negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización y en general, realizar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que estén relacionados con las actividades propias de las administradoras de fondos y fideicomisos, y los que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines.

1.2 Situación económica del país

La economía, ha presentado una lenta recuperación, de hecho, durante el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador decreció 2,2% en comparación al mismo período del año anterior. El Gobierno ha implementado acciones para hacer frente a esta situación entre las que se incluye el incremento de la tarifa del IVA que pasó del 12% al 15%, se incrementó el porcentaje del impuesto a la Salida de Divisas ISD del 3.5% al 5%, reducción y focalización de subsidios, establecimiento de una contribución especial, entre otras medidas.

Los problemas de inseguridad interna continúan, por otro lado, la invasión rusa a Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, la crisis energética debido a las deficiencias en la matriz energética del ecuador, el déficit del presupuesto del estado, son factores que también han afectado a la economía del país.

El Ecuador durante 2024 ha tenido mayores ingresos producto de una mayor recaudación de tributos que se sustentan fundamentalmente en Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, vigente desde diciembre de 2024 y en la Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, vigente desde marzo de 2024.

La inflación durante el año 2024 en Ecuador se estima una inflación de 0,53% que es inferior a la inflación acumulada promedio del mismo período de 2024, que fue de 1,35%.

La tasa de empleo adecuado o pleno se estima cierre al 31 de diciembre del 2024 en alrededor del 34% una cifra menor que la del año anterior que fue aproximadamente del 35%. El subempleo ha tenido un importante crecimiento y se ubica en el 22,7%, según datos de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El indicador de riesgo país de Ecuador ha venido reduciéndose durante 2024 y alcanzo al 31 de diciembre los 1.200 puntos, esta es una cifra menor a la que registró el indicador al cierre de 2024 y que alcanzó los 2.055 puntos. La reducción del riesgo país que se estima continue a la baja, es importante para Ecuador porque permitiría que el país pueda volver a obtener

financiamiento en bonos con inversionistas extranjeros, y reducir la dependencia de organismos multilaterales

Las ventas locales del ecuador en 2024 han tenido un ligero repunte, aunque no fue el esperado, y esto debido fundamentalmente a que tanto el sector manufacturero, como comercial se vieron afectados por factores generados por los cortes de luz que se dieron en los meses de abril y mayo y de septiembre a noviembre.

Con respecto al sector externo, se logró adecuado desempeño de las exportaciones el mismo que se logró gracias al impulso por mayores ventas de petróleo crudo, camarón elaborado, cacao, pescado y atún en conservas o enlatado, minerales metálicos como concentrados de cobre y plomo, cabe resaltar que las exportaciones no petroleras crecieron en aproximadamente un 8%. El precio del petróleo WTI se ubica a enero del 2025 en US$ 76,46 por barril.

Por el lado de las importaciones, su crecimiento de 0,2% se explicó, mayoritariamente, por un aumento en la demanda de productos refinados de petróleo. La balanza comercial registra un superávit más alto desde la pandemia.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2024 han sido emitidos con autorización del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigente al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2024 y 2023 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico excepto por terreno y edificación que son medidos a su valor revaluado (Nota 2.6).

(Continúa)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigor al 1 de enero de 2024:

Norma	Tema	Fecha
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes - Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Enero 1 -2024
Pasivo no corriente con covenants - Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente o no corrientes en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte.	Enero 1 -2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Enero 1 -2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	Enero 1 -2024

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Otros pronunciamientos no contables vigentes desde el 1 de enero del 2024:

- NIIF S1 y NIIF S2: en junio 26 del 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés), a través de la fundación IFRS, emitió las NIIF S1 y S2, con el fin de establecer un marco normativo estándar que permita a las compañías reportar información relacionada con la sostenibilidad y el clima.

  La NIIF S1 proporciona un marco de principios generales para la revelación de información material sobre todos los riesgos y oportunidades significativos en materia de sostenibilidad a los que está expuesta una compañía y que permita a los inversionistas evaluar el valor de las entidades, bajo cuatro pilares fundamentales (Gobernanza, estrategia, administración de riesgos y Métricas-objetivos).

  La NIIF S2 establece la divulgación financiera sobre la exposición que tiene la compañía a riesgos y oportunidades significativos asociados con el clima, bajo estos dos aspectos claves (Riesgos físicos o de transacción asociados al cambio climático, y oportunidades asociadas al cambio climático).

Estas enmiendas no tuvieron impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2024, sin embargo, en la Nota 21 de los estados financieros adjuntos se expone los procesos que la Compañía ha implementado con relación a sostenibilidad, y evaluación de los riesgos identificados para la Compañía sobre el cambio climático.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Combinaciones de negocios: información a revelar, plusvalía y deterioro (NIIF 3 - NIC 36)	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y NIC 36 (Deterioro del valor de los activos) modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo que contienen fondo de comercio.	Enero 1 -2025
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIC 7)	Clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado" (NIC 7)	Enero 1 -2025
	Método del costo (modificaciones a la NIC 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 7)	revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	ganancia o pérdida por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	introducción y revelación de riesgos crediticios (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 9)	Gestión dinámica de riesgos. Comprensión del efecto de la gestión dinámica del riesgo de una empresa.	Enero 1 -2026
	baja de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
	precio de transacción (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 10)	determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	Enero 1 -2026
Revisión posterior a la implementación de la NIIF 16	Revisión Post-implementación de la NIIF 16 Arrendamientos	Abril 1 -2025
Actividades sujetas a tarifas reguladas (NIIF 14)	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios. La nueva Norma reemplazará a la NIIF 14 Cuentas de Diferimiento Regulatorio	Abril 1 -2025
Estados financieros primarios (NIIF 18)	NIIF para mejorar la presentación de informes sobre el desempeño financiero. La NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros	Enero 1 -2027
NIIF 19	Iniciativa de divulgación: Subsidiarias sin rendición de cuentas pública: Divulgaciones	Enero 1 -2027
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF: Incertidumbres climáticas y de otro tipo (aplicable NIC 1, Marco conceptual, NIC 37, NIIF S1 y S2 NIC 36, NIC 38, NIIF7, NIIF 9)	Informar sobre los efectos de las incertidumbres climáticas y otras incertidumbres en sus estados financieros.	Febrero 1 -2025
	Reconocimiento de activos intangibles resultantes de gastos relacionados con el clima (NIC 38)	Marzo 1 -2025
	Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 Y NIIF 9)	Enero 1 -2026

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalente al efectivo

(Continúa)

El efectivo y equivalente al efectivo, comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos locales de libre disponibilidad e inversiones convertibles en menos de 90 días.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

La Compañía mantuvo activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio); La compañía mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de "Costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

La Compañía basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes e inversiones, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Estos activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultado si no se mantienen dentro del modelo de negocio descrito anteriormente. Los activos registrados a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros que se han designado como tal por la Sociedad. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Corresponden a Certificados de Depósito, que, en lo posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro “Rendimientos Financieros”, cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Las utilidades y pérdidas surgidas de la variación posterior del valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

(Continúa)

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. La Compañía evalúa en cada cierre si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, excepto terreno y edificios que se miden a su costo revaluado, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende edificio, instalaciones, muebles y enseres, y equipos de computación. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil

es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos de la Compañía son las siguientes:

Edificio	28 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de oficina y telecomunicaciones	10 años
Vehículo	5 años
Equipos de Computación	3 años

2.7 Propiedades de inversión

Corresponde a obras de arte (pinturas-pinacoteca) que inicialmente se reconocen al costo para su registro inicial neto de los costos de la transacción, si hubiere.

2.8 Activos intangibles

Los activos intangibles menores, como software, son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier perdida por deterioro acumulado, reconocida con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. El método de amortización es revisado al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registro sobre una base prospectiva con cargos a resultados.

Baja de activos intangibles. - Se dan de baja al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

2.9 Otros activos no corrientes

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, se compone de garantías dadas por el arriendo de las oficinas, las cuales se encuentran medidas al costo.

2.10 Activos arrendados (derecho de uso) -

En base a la experiencia de la Gerencia con respecto a sus arrendamientos, se eligió reconocer como activos por derecho de uso aquellos contratos de arrendamientos con periodo de 12 meses, por lo cual, no se acoge a la excepción por aquellos contratos de 12 meses o menos.

En la fecha de inicio del arrendamiento, se reconoce un activo y pasivo por derecho de uso. El activo se medirá al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento. El pasivo se determina en base al valor presente de los pagos pendientes a la fecha, descontados utilizando la tasa de interés incremental de los préstamos (9%) de la Compañía. Después de medir el pasivo, este se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses.

El activo se deprecia en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta la vida útil del contrato. De igual manera se evalúa el deterioro si existen indicadores.

En el estado de situación financiera, los activos por derecho de uso se han incluido en el rubro "Derecho de uso activos arrendados, neto", y el pasivo por arrendamiento en el rubro "Obligaciones por derecho de uso activos arrendados, de corto y largo plazo". En resultados, la depreciación es incluida en el rubro "Gastos administrativos", en la partida "Depreciación y costo financiero por activo derecho de uso".

2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Las propiedades y equipos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Impuesto a las ganancias

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando

tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.14 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de beneficios a empleados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(iii) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(iv) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: El costo de estos beneficios definidos establecidos por las leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 7.28% (2023: 6.87%). Esta tasa de interés se determina utilizando la tasa de bonos del Gobierno publicados por el Banco Central que están denominados en la misma moneda en la

que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento. Además, el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, de acuerdo con modificaciones de la NIC 19, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios y bienes, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios; el importe de ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

- **Ingresos por honorarios. -** Corresponde a los contratos firmados entre la Administradora y los fideicomisos por la administración de las referidas entidades, y se reconocen como ingresos en función de la prestación final del servicio. Corresponden a registros por regularización de cuentas, penalización por desistimientos de compra, entre otros.

- **Ingresos por comisiones. -** Corresponde a facturación a un Banco local por gestiones administrativas para la referida institución, y se reconocen como ingresos en función de la finalización de las gestiones y prestación final del servicio.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15.- La Compañía para aplicar la normativa internacional evalúa todos los juicios y supuestos significativos que exige la norma considerando lo siguiente:

- Paso 1: Identificación del contrato del cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface sus obligaciones.

2.16 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable del devengo.

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos ni pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la probabilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en resultados.

2.18 Reserva Legal y Facultativa

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva Facultativa: La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

2.19 Resultados acumulados

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”: La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2023 se registró contra resultados acumulados pago del Impuesto a la renta por US$ 1.333, desahucio de Alex Febre US$ 6.300, ajuste por jubilación patronal y desahucio por US$ (1.585).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros de liquidez, de crédito y de mercado (Riesgo de tasa de interés, tipos de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.2 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

En relación con los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, se clasifica únicamente en “inversiones a costo amortizado” (Véase Nota 8) que generan rendimientos a tasas fijas de rentabilidad exponiendo a la Compañía al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable.

La Compañía controla mensualmente el comportamiento de las inversiones a tasas fijas, con el fin de colocar los recursos excedentes en las inversiones más rentables y con el nivel de riesgo aceptable, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de este excedente hasta el momento en que sean requeridos.

3.3 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en bancos, inversiones y cuentas por cobrar clientes.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

Respecto a los bancos e instituciones donde se mantiene el efectivo e inversiones tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación “AA+”.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

	Calificación	
Entidad financiera	2024	2023
Banco Bolivariano C.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco del Austro S.A.	AA+/AAA-	AA+/AAA-
Cooperativa de ahorro y crédito Alfonso Jaramillo León Caja	BBB-	N/A
Cooperativa de Ahorro y Crédito 23 de Julio	A+	N/A

Cuentas por Cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se vería afectada principalmente por la probabilidad que se produzca alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de saldos por cobrar a clientes, o una deficiencia en cobranzas.

De acuerdo con el modelo de negocio, la Compañía no otorgó créditos significativos, pero como procedimiento de control ha desarrollo los procedimientos para minimizar problemas de recuperación de estos activos. La Compañía no tiene una concentración de riesgo crediticio en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza es un riesgo inherente, que si se controla nunca se desaparece, esto por falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de la misma. Sin embargo, de acuerdo con el modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluye:

- Revisión de clientes de acuerdo con las políticas de crédito.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

3.4 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2024 y 2023, son los flujos obtenidos provenientes de la prestación de servicios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalente de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto, la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, beneficios a empleados e impuestos.

De acuerdo con el modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

- Análisis mensual de indicadores para evaluar la gestión en determinados procesos.

3.5 Administración del riesgo de capital

(Continúa)

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en funcionamiento con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con el segmento de negocio, la Compañía monitorea su capital sobre la base de ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos (comprende cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron los siguientes:

	2024	2023
Cuentas por pagar proveedores	156.517	107.397
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(986.931)	(1.178.275)
Deuda neta	-	-
Total patrimonio neto	1.807.537	1.862.390
Capital total	1.807.537	1.862.390
Ratio de apalancamiento	**0%**	**0%**

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos,
(b) Deterioro de activos no financieros
(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

(Continúa)

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2024	2023
Activos financieros al costo amortizado		
Efectivo	38.045	80.229
Inversiones a costo amortizado	700.000	900.000
Inversiones a valor razonable	248.886	198.046
Cuentas por cobrar comerciales, netas	587.778	572.207
Total activo financiero	1.574.709	1.750.482
Pasivos financieros al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores	156.517	107.397
Total pasivos financieros	156.517	107.397

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 el valor en libros de cuentas por cobrar y pagar comerciales, inversiones temporales, y el efectivo y equivalente de efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Composición	2024	2023
Efectivo (a)	38.045	80.229
Inversiones a valor razonable (b)	248.886	198.046
Inversiones a costo amortizado (c)	700.000	900.000
	986.931	1.178.275

(a) Incluye principalmente depósitos mantenidos en el Banco Bolivariano C.A. y Banco del Austro S.A., de libre disponibilidad.

(Continúa)

(b) Corresponde a inversiones de renta variable cuyo vencimiento son menores a 3 meses desde la fecha corte de los estados financieros. (Ver Nota 7).

(c) Corresponde a inversiones de renta fija cuyo vencimiento son menores a 3 meses desde la fecha corte de los estados financieros. (Ver Nota 8).

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE

Composición	Unidades de participación		Valor unidad		Saldos	
Inversiones con vencimiento menores a 3 meses:	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fondo de Inversión CP-UNO	1593	1321	137	128	218.404	169.601
Fondo de Seguro FS-2	224	224	136	127	30.482	28.445
					248.886	198.046

8. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Composición	Tasa de rendimiento %		Fecha de vencimiento		Saldos	
Institución financiera	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Certificado de Deposito-Banco del Austro	6,25 - 7,00	7,94	Mar-25	Mar-24	700.000	900.000

9. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2024	2023
Comerciales	800.606	806.565
Provisión de incobrables	(212.828)	(234.358)
Cuentas por cobrar comerciales, netas (a)	587.778	572.207
Empleados	16.051	18.871
Anticipos a proveedores	12.109	4.037
Otros	68.329	95.072
	684.267	690.187

(a) Corresponde a valores pendiente de cobro por comisiones por manejo administrativo, menos la provisión para cuentas incobrables, cuya estructura de vencimiento es como sigue al 31 de diciembre del 2024 y 2023:

	2024	2023
(+) Vencido de 0 a 90 días	458.441	441.925
(+) Vencido a más de 90 días	342.165	364.640
(=) Total cartera por cobrar	800.606	806.565
(-) Estimación incobrables	(212.828)	(234.358)
(=) Neto por cobrar a comerciales	587.778	572.207

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

(Continúa)

Composición:

Descripción	Terreno	Edificios	Muebles y Enseres	Vehículo	Equipo de Computación	Equipos de oficina	Total
Al 1 de enero del 2023							
Costo	-	376.010	112.055	40.000	242.248	19.703	790.016
Depreciación acumulada	-	(114.203)	(111.591)	(22.000)	(217.872)	(16.648)	(482.314)
Valor en libros	-	261.807	464	18.000	24.376	3.055	307.702
Movimiento 2023							
Efecto por revalúo	124.133	347.278	-	-	-	-	471.411
Adiciones	-	-	-	30.348	24.493	1.118	55.959
Otros movimientos	-	(200)	-	-	-	-	(200)
Bajas	-	-	-	-	(1.658)	(851)	(2.509)
Efectos de la reexpresión de la depreciación acumulada por revalúo	-	(114.037)	-	-	-	-	(114.037)
Baja de activo (depreciación)	-	-	-	-	(609)	2.270	1.661
Recálculo de depreciación registrado contra ingresos	-	(245)	1.526	-	704	-	1.985
Depreciación	-	(8.957)	(300)	(3.492)	(16.010)	(2.262)	(31.021)
Al 31 de diciembre del 2023							
Costo	124.133	723.088	112.055	70.348	265.083	19.970	1.314.677
Depreciación acumulada	-	(237.442)	(110.365)	(25.492)	(233.787)	(16.640)	(623.726)
Valor en libros	124.133	485.646	1.690	44.856	31.296	3.330	690.951
Movimiento 2024							
Adiciones	-	-	383	-	14.388	-	14.771
Reclasificaciones	-	-	-	-	193	(193)	-
Bajas	-	-	(432)	-	-	-	(432)
Baja de activo (depreciación)	-	-	432	-	-	-	432
Otros movimientos	-	-	-	-	(32)	16	(16)
Depreciación	-	(8.967)	(234)	(6.086)	(20.095)	(710)	(36.092)
Al 31 de diciembre del 2024							
Costo	124.133	723.088	112.006	70.348	279.664	19.777	1.329.016
Depreciación acumulada	-	(246.409)	(110.167)	(31.578)	(253.914)	(17.334)	(659.402)
Valor en libros	124.133	476.679	1.839	38.770	25.750	2.443	669.614

La Compañía no mantiene en garantía ninguna propiedad, ni equipo.

11. ACTIVOS INTANGIBLES, NETO

Composición	2024	2023
Licencias	359.141	332.371
Proyectos en desarrollo	25.192	26.008
(-) Amortización acumulada	(251.788)	(246.678)
	132.545	111.701

12. DERECHO DE USO ACTIVOS ARRENDADOS, NETO

El movimiento y saldos de activos y pasivos por derecho de uso se presentan a continuación:

Composición	2024	2023
Bienes inmuebles arrendados	60.718	55.431
(-) Amortización acumulada	(18.782)	(38.912)
	41.936	16.519

(Continúa)

Movimiento	2024	2023
Saldo al 1 de enero del	16.519	21.822
Adiciones y bajas, neto	54.152	12.847
(-) Amortización en costo	(28.735)	(18.150)
Saldo al 31 de diciembre del	41.936	16.519

(a) Corresponde al registro de contratos de arrendamiento (oficinas en Ambato y Cuenca).

El pasivo no corriente por arrendamiento asciende a US$23.491 (2023: US$17.620), y el corriente por US$19.895.

13. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2024	2023
Proveedores (a)	156.517	107.397
Anticipos de clientes (b)	27.849	45.070
IESS	15.840	15.154
Tarjetas de crédito	1.997	3.428
Otros pasivos (c)	32.042	10.566
	234.245	181.615
(-) Porción a largo plazo	(27.849)	(45.070)
	206.396	136.545

(a) Correspondiente a valores pendientes de pago por la adquisición de bienes y servicios, los mismos que son liquidados en el corto plazo.

(b) Corresponde a depósitos recibidos principalmente por el servicio de Administración de Fideicomisos que se encuentran pendientes de ser aplicados a las facturas de clientes.

(c) Incluye principalmente, US$20.729 por la Contribución temporal de seguridad.

14. IMPUESTO POR PAGAR

Composición	2024	2023
Impuesto a la renta (Ver Nota 15)	120.260	247.878
Impuesto al Valor Agregado	43.890	32.706
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	6.034	15.353
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	5.931	3.798
	176.115	299.735

15. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Continúa)

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2020 al 2023 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

Composición	2024	2023
Impuesto a la renta corriente (i)	150.396	260.882
(-) Crédito tributario (Ley de Alivio Financiero)	(3.826)	-
(-) Impuesto a la renta diferido (ii)	(8.230)	(44.930)
	138.340	215.952

(i) Corresponde a la determinación del impuesto causado, como sigue:

	2024	2023
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	602.020	1.119.464
Menos: 15% Participación Laboral	(90.303)	(167.920)
Utilidad antes de impuesto a la renta	511.717	951.544
Más: Gastos no deducibles	111.527	64.606
Menos: Deducciones adicionales	(39.534)	(11.954)
Más: Generación de diferencias temporarias	20.256	39.884
Menos: Reversión de diferencias temporarias	(2.383)	(554)
Base imponible de impuesto a la renta	601.583	1.043.526
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	150.396	260.882

(ii) Corresponde a la determinación del impuesto diferido, como sigue:

Bases para determinar el activo por impuesto diferido	2024	2023
Provisión de jubilación y desahucio de años anteriores	86.644	47.767
Provisión de jubilación y desahucio del periodo	18.872	38.877
Reverso de jubilación y desahucio, con deducción	(1.349)	-
Deterioro de cartera de clientes	15.100	-
Otros movimientos	8.005	-
Diferencia en canones por NIIF 16 de años anteriores	1.008	555
Diferencia en canones por NIIF 16 del periodo	1.384	453
Reverso de canones por NIIF 16 del periodo	(1.035)	-
Base fiscal del periodo	128.629	87.652
Tarifa del impuesto a la renta aplicada	25%	25%
Saldo del activo al 31 de diciembre del (a)	32.157	21.913
Saldo del activo al 1 de enero del	21.913	12.165
Efecto contra el ORI	(2.014)	-
Otros movimientos	-	(257)
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	(8.230)	(10.005)

(Continúa)

Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido	2024	2023
Revaluación de activos fijos	233.241	139.700
Reverso de revaluación de activos fijos	-	(139.700)
Revaluación de activos fijos	-	233.241
Base fiscal del periodo	233.241	233.241
Tarifa del impuesto a la renta aplicada	25%	25%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	58.310	58.310
Saldo del pasivo al 1 de enero del	58.310	34.925
Efecto de revalúo inicial contra el ORI	-	58.310
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	-	(34.925)

(c) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2024 y 2023, fue como sigue:

	2024	2023
Impuesto a la renta causado	150.396	260.882
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(26.310)	(13.004)
Crédito tributario (Ley de Alivio Financiero)	(3.826)	-
Saldo a (favor) pagar de la Compañía	120.260	247.878

(d) Reformas tributarias emitidas en el 2024 -

Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitida según R.O. No. 699, Quinto Suplemento, de 09-12-2024

1. Crédito tributario para empleadores

Los empleadores que no hayan desvinculado a sus trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, y que los mantengan en las mismas o mejores condiciones laborales, podrán tomar un porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social pagado en dicho trimestre, como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta de 2024. El porcentaje se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tipo de institución	**Porcentaje**
Grandes empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	5%
Bancos medianos con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	10%
Bancos medianos con ingresos brutos inferiores entre octubre 2024 y octubre 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	15%
Bancos pequeños con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	20%
Bancos pequeños con ingresos brutos inferiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	25%

Tipo de institución	Porcentaje
Todas las demás instituciones del sistema financiero y del sector financiero popular y solidario	
Medianas empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	30%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	35%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	40%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	45%

Los bancos catalogados como grandes no podrán acogerse a este beneficio. El valor del crédito no podrá superar el valor del impuesto causado del ejercicio fiscal 2024.

2. Plan excepcional de pagos

El Servicio de Rentas Internas podrá aceptar planes de pago de hasta 12 meses respecto de impuestos retenidos o percibidos que se encuentren en mora al 31 de octubre de 2024. La solicitud deberá presentarse hasta el 7 de febrero de 2025.

3. Extinción de obligaciones

El Director del Servicio de Rentas Internas, y facultativamente las administraciones tributarias seccionales, declararán extintas las obligaciones tributarias firmes cuyo valor, incluyendo tributo, intereses y multas, no supere US$460 por contribuyente. Esto aplicará si la obligación se encuentra en mora al menos un año y la administración tributaria haya iniciado un proceso de cobro.

4. Condonación de Impuesto a la Renta

Se condona el pago del impuesto a la renta de los ejercicios 2022 y 2024 para los contribuyentes sujetos al Régimen RIMPE-Negocio Popular.

5. Ingresos por la venta ocasional de inmuebles

Se considerará como ingreso exento de impuesto a la renta el proveniente de la enajenación ocasional de inmuebles por personas naturales o jurídicas, siempre que no se exceda de 2 enajenaciones de inmuebles por año.

6. Seguridad social

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) no iniciará procedimientos coactivos hasta el 28 de febrero del 2025. Aquellos procesos en marcha también se suspenderán por el mismo plazo.

Las obligaciones por concepto de aportes correspondientes a noviembre y diciembre del 2024 no generarán responsabilidad patronal siempre que sean canceladas durante los 90 días siguientes de constituirse en mora y que sea solicitado por el empleador.

Decreto Ejecutivo No. 411 de 4 de octubre de 2024

(Continúa)

Se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno incluyendo a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, emitida según R.O. No. 525, Suplemento, de 25-03-2024

Dicha Ley busca una reactivación del sector turístico a través de la aplicación de medidas tributarias y económicas, para enfrentar la grave crisis que afronta el sector, dentro de la reforma entra las más importantes son los beneficios tributarios y reducir la tarifa general del IVA al 8% para la prestación de los servicios o actividades turísticas durante los feriados nacionales o locales, y los días sábado y domingo que los precedan o sigan, sin superar en cada año 12 días en total

Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, emitida según R.O. No. 516, Suplemento de 12-03-2024

- Impuesto al Valor Agregado (IVA): Se fija en un 13% (no mayor al 15%). Así mismo, se establece una tarifa del 5% del IVA para las transferencias locales de materiales de construcción.

- Impuesto a la Salida de Divisas: Incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) de 3,5% a 5%.

- Contribución Temporal de Seguridad (CTS): El objeto de este impuesto es establecer una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con el fin de proveer recursos al Estado para enfrentar el Conflicto Armado Interno u otra medida sustitutiva con el mismo objeto y efecto.

  El impuesto se estableció en un 3.25% sobre las Utilidades gravadas declaradas en el formulario de impuesto a la renta del periodo 2022; los cuales serán declaradas y pagaderas por una única vez antes del 31 de marzo de 2024 y 2025, según lo establecido por el Servicio de Rentas Internas. La Compañía no está afecta a la contribución temporal de seguridad (CTS) por estar excluida de la declaración y pago de dicho impuesto.

Adicional, durante el año 2024 se han emitido otras leyes de índole social laboral, ambiental y de lavado de activos, como son:

- Ley Orgánica para impulsar la iniciativa privada en la generación de energías, emitida mediante R.O. No. 673, Octavo Suplemento, de 28-10-2024.

- Ley Orgánica de Prevención, Detección y Combate del Delito de Lavado de Activos y de la Financiación de otros Delitos, emitida mediante R.O. No. 610, 4° Suplemento, de 29-07-2024.

(Continúa)

- Ley Orgánica Reformatoria para la Erradicación de la Violencia y el Acoso en todas las modalidades de Trabajo, emitida mediante R.O. No. 559, Suplemento, de 16-05-2024.

Ley Orgánica de Competitividad Energética, emitida según R.O. No. 475, segundo Suplemento del 11-01-2024

- Los contribuyentes que paguen total o parcialmente las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023, gozarán de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos respecto del capital pagado. Para el efecto, el pago deberá realizarse hasta el 31 de julio de 2024.

- Entre otras reformas.

Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000022 del 06-06-2024

- La presente resolución tiene por objeto emitir las normas para la aplicación y regulación de la cuantía de las sanciones pecuniarias por la comisión de las contravenciones previstas en artículo innumerado agregado luego del artículo 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tanto por la no entrega de comprobantes de venta o la no transmisión en los plazos previstos, cuyas multas ascienden hasta 30 remuneraciones básicas unificadas.

La Administración de la Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

(e) Reformas tributarias emitidas en el 2023 vigentes para el periodo 2024 -

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, emitida el 20 de diciembre de 2023 mediante Suplemento del Registro Oficial N°461

Impuesto a la renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mes (afiliado IESS) de US$2.510.

- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%.

- Exonerar por 10 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI.

  Exonerar por 7 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural.

- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción.

- Deducción adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia.

- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades púbicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos.

- Deducción adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura.

- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia.

- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US$35.000.

- Las personas naturales que tengas más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”.

- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros especificas).

- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien.

- Se elimino los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia.

- Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado.

- Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE.

- Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción.

- Tratamiento a "CFC - Compañía Foránea Controlada", la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un Beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%.

- Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US$1.000 a US$500 por transacción.

- Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares.

- Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago.

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta.

- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos.

- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o desde la notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.

- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

(Continúa)

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito.

- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito.

- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- En el COPCI de define concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.

- En el COPCI se establece la base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.

- En el COPCI se modifica al capítulo de Zona Francas.

- Se crea el Régimen Asociación Publico-Privadas para atraer inversiones.

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).

- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.

- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos

- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con existencia de razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la “Ley para el Fomento Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal”.

(Continúa)

La Administración de la Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición	Saldo Inicial	Adiciones	Pagos	Saldo Final
Año 2024				
Vacaciones	19.288	28.022	(28.020)	19.290
Participación de utlidades a trabajadores	167.921	90.303	(167.921)	90.303
Décimo cuarto sueldo	13.005	15.876	(16.347)	12.534
Décimo tercero sueldo	3.623	44.062	(43.966)	3.719
	203.837	178.263	(256.254)	125.846
Año 2023				
Vacaciones	13.341	27.580	(21.633)	19.288
Participación de utlidades a trabajadores	126.339	167.920	(126.338)	167.921
Décimo cuarto sueldo	10.704	17.040	(14.739)	13.005
Décimo tercero sueldo	3.120	42.996	(42.493)	3.623
	153.504	255.536	(205.203)	203.837

17. BENEFICIOS POR PLANES DEFINIDOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Composición	2024	2023
Jubilación patronal	92.670	76.105
Desahucio	46.177	38.156
	138.847	114.261

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dicha fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2024	2023
Tasa de descuento	7,28%	6,87%
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	2,76%	2,44%
Tabla de rotación (promedio)	10,81%	8,57%
Tabla de mortalidad e invalidez (a)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(a) Corresponde a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

(Continúa)

Los importes reconocidos en los resultados integrales y otros resultados integrales respecto a jubilación patronal y desahucio de acuerdo con el informe actuarial son los siguientes:

	2024	2023
Costos a resultados	18.872	38.877
Otro Resultado Integral (ORI)	8.005	(2.451)
Costos laborales	26.877	36.426

Los cambios en la provisión acumulada de beneficios definidos por jubilación patronal y desahucio de acuerdo con el informe del actuario son los siguientes:

	2024	2023
Saldo inicial	114.261	96.520
Costo laboral por servicios actuales (a)	13.945	34.086
Costo financiero (a)	4.927	4.791
Ganancias o Pérdidas, actuariales (b)	8.005	(2.451)
Beneficios pagados	(1.033)	(4.817)
Reverso de provisión acumulada por provisiones	(1.258)	(12.283)
Otros movimientos	-	(1.585)
Saldo final	138.847	114.261

(a) Al cierre 2023, se presenta una diferencia entre el estudio actuarial y los gastos de la compañía por US$ 2.958, lo cual corresponde a beneficios pagados de desahucio a exempleados.

(b) De acuerdo con la NIC 19 “Beneficios a los empleados”, las pérdidas o ganancias actuariales deben ser reconocidas en el Otro Resultado Integral.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 el capital autorizado, suscrito y pagado asciende a US$680.000, el cual está dividido en 680 acciones ordinarias y nominativas de US$1.000.

19. GASTOS ADMINISTRATIVOS

(Continúa)

Composición	2024	2023
Honorarios y servicios prestados	1.408.018	1.020.602
Gastos del personal	764.996	819.801
Mantenimiento	82.490	89.969
Depreciación	36.092	31.021
Impuestos y contribuciones	34.421	19.207
Gastos de viaje	33.690	22.570
Depreciación y costo financiero por activo derecho de uso	32.082	30.462
Publicidad	23.398	1.740
Servicios básicos	22.316	24.344
Gastos de gestión	20.898	21.441
Movilización	16.096	15.378
Provisión de cuentas incobrables	15.100	20.509
Deterioro cuentas por cobrar	12.210	29.692
Suministros y materiales	11.217	15.686
Alquiler	9.165	8.400
Seguro	6.539	5.337
Amortización	5.110	3.883
Otros	95.142	45.597
	2.628.980	2.225.639

20. CUENTAS DE ORDEN

El siguiente es un resumen de las cuentas de orden al 31 de diciembre del 2024 y 2023:

Composición	2024	2023
Inscritos		
Garantía	91.296.964	58.842.418
Inmobiliario	5.256.896	1.343.369
Administración	0	68
No inscritos		
Garantía	641.097.554	550.699.378
Administración	102.267.103	99.604.332
Inmobiliario	39	(124)
	839.918.556	710.489.441

21. NIIF S1 y S2 - SOSTENIBILIDAD Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO

En un mundo donde la sostenibilidad y la eficiencia energética son más importantes que nunca, Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se ha comprometido en la adopción de prácticas responsables. La compañía ha reconocido la necesidad de reducir su huella energética y, para ello, ha realizado inversiones significativas en la adquisición de equipos tecnológicos de última generación. Estas decisiones no solo benefician a la empresa, sino que también contribuyen al bienestar del medio ambiente.

La implementación de estos nuevos equipos ha permitido optimizar sus procesos operativos, lo que se traduce en un uso más eficiente de la energía. Por ejemplo, la incorporación de sistemas de iluminación LED y laptop de bajo consumo ha reducido considerablemente el gasto energético en sus instalaciones. Este enfoque proactivo no solo ayuda a disminuir los costos operativos, sino que también refleja un compromiso genuino con la sostenibilidad.

Además, la compañía ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de su consumo energético, identificando áreas clave donde se pueden realizar mejoras. Gracias a la tecnología avanzada, Trust Fiduciaria ha podido monitorear y gestionar su consumo de energía de manera más efectiva, lo que ha resultado en una reducción significativa de su impacto ambiental. Este tipo de iniciativas son fundamentales en la lucha contra el cambio climático y demuestran que las empresas pueden ser agentes de cambio positivo.

En conclusión, Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. está marcando la pauta en el sector al priorizar la sostenibilidad a través de la tecnología. Su compromiso con la reducción del uso energético no solo beneficia a la empresa, sino que también establece un ejemplo a seguir para otras organizaciones. Con cada paso que dan hacia un futuro más verde, están contribuyendo a un mundo más sostenible para las generaciones venideras.

22. HECHOS POSTERIORES

Resolución No. C.D.688 del Consejo Directivo del IESS que contiene el Reglamento a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitido mediante R.O. No. 723 del 16 de enero del 2025, en lo relacionado al IESS

- Los empleadores podrán acceder al beneficio de evitar la responsabilidad patronal en aportes de noviembre y diciembre, previa solicitud.

- Se suspende la ejecución de procedimientos coactivos hasta el 28 de febrero de 2025, permitiendo a los empleadores regularizar sus obligaciones pendientes durante dicho periodo.

- Los valores retenidos en procedimientos coactivos podrán ser embargados únicamente cuando el coactivado lo solicite expresamente.

- El cruce de obligaciones con fondos de reserva procederá solo con aportes efectivamente pagados, mediante solicitud web para obligaciones patronales y física para otras obligaciones.

Reglamento a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 551 del 3 de marzo del 2025

- Agencia Nacional de Tránsito (ANT) condonará el 100% de intereses y multas de obligaciones pendientes hasta el 30 de junio de 2025, y a partir del 1 de julio de 2025,

los contribuyentes deberán regularizar el pago de multas y recargos pendientes, conforme a la normativa vigente.

- Los intereses de créditos agroproductivos en mora, que estén en procesos de reestructuración o refinanciamiento, serán condonados conforme a la coordinación entre BanEcuador y el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

- Las entidades financieras públicas, privadas, populares y solidarias coordinarán con el Ministerio de Producción para evaluar condiciones y facilitar la reprogramación de obligaciones financieras de MIPYMES, emprendimientos y unidades artesanales afectadas por la crisis energética.

- Las MIPYMES, emprendimientos y unidades productivas artesanales deberán estar debidamente inscritas en registros oficiales como el Registro Único de MIPYMES (RUM), el Registro Único Artesanal (RUA) o el Registro Nacional de Emprendimiento (RNE) para acceder a los beneficios.

  Adicionalmente, podrán acceder a:

  - Programas de apoyo para acceso a mercados nacionales e internacionales destinados a la promoción de sus productos.
  - Asistencia técnica especializada para fortalecer su gestión empresarial.
  - Capacitación y formación en habilidades técnicas y blandas para el desarrollo empresarial.

- Se establece un crédito tributario para empresas que no desvinculen trabajadores entre octubre y diciembre de 2024, siempre que mantengan las mismas condiciones laborales y salariales. Además, para identificar el porcentaje de crédito tributario aplicable, se entenderá que los ingresos de un contribuyente son similares entre un periodo y otro, si son hasta un diez (10%) mayores o menores con relación al año de referencia; fuera de este rango, los ingresos se reputarán mayores o menores según corresponda.

- Dentro de los primeros 10 días, las entidades financieras y públicas deberán adecuar su normativa interna para aplicar las disposiciones de la ley; la SENESCYT deberá emitir lineamientos específicos para gestionar las solicitudes de remisión y convenios de pago; y, en un plazo máximo de 30 días, las entidades responsables deberán difundir los beneficios del reglamento a la ciudadanía.

- Se modifica el artículo 18 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, ampliando el alcance de la exoneración del impuesto a la renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realice en un solo acto y no forme parte del giro ordinario de negocio del contribuyente.

<u>Aranceles impuestos por Estados Unidos de América</u>

- La Administración del Presidente de Estados Unidos, Donald Trump, ha anunciado una oleada de nuevos aranceles, para productos europeos, de México y Canadá (del 25%) y después a las importaciones chinas, que pasan de estar gravadas con un 10% a

estarlo con el 20%, los cuales, pueden generar efectos indirectos a la economía del Ecuador, siendo estos inciertos y no cuantificables hasta la fecha de la emisión de los estados financieros.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2024 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

GALO TEODORO GARCIA CARDENAS
Firmado digitalmente por GALO TEODORO GARCIA CARDENAS
Fecha: 2025.04.21 13:01:42 -05'00'

Ing. Galo García Cárdenas
Representante Legal

MARIA CECILIA VIEJO PARRENO
Firmado digitalmente por MARIA CECILIA VIEJO PARRENO
Fecha: 2025.04.21 12:24:01 -05'00'

Ing. Cecilia Viejó Parreño
Contadora General

Titularización Esplendor by Wyndham Barandúa

Estados financieros del promotor y análisis de indicadores

URBANPROMO S.A.S.
Estado de Situación Financiera
Hasta el 31 de Agosto del 2025

1	**Activos**	**1.331.421,40**	**100,0%**
1.1	**Activo Corriente**	**632.064,26**	**47,5%**
1.1.1	Efectivo y Equivalentes a Efectivo	53,43	0,0%
1.1.2	Activos Financieros	1.000,00	0,1%
1.1.2.5	Cuentas por Cobrar	1.000,00	0,1%
1.1.4	Servicios y otros Pagos Anticipados	606.564,07	45,6%
1.1.4.3	Anticipo a Proveedores	19.378,40	1,5%
1.1.4.4	Otros Anticipos Entregados	389.000,00	29,2%
1.1.4.5	Gastos Preoperativos - Proyecto Splendor	198.185,67	14,9%
1.1.5	Activos por Impuestos Corrientes	24.446,76	1,8%
1.2	**Activos No Corrientes**	**699.357,14**	**52,5%**
1.2.1	Propiedad, Planta y Equipos	357,14	0,0%
1.2.6	Activos Financieros No Corrientes	699.000,00	52,5%
			0,0%
2	**Pasivos**	**631.421,40**	**47,4%**
2.1	**Pasivo Corriente**	**631.421,40**	**47,4%**
2.1.3	Cuentas y Documentos por Pagar	16.443,35	1,2%
2.1.8	Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	40.310,00	3,0%
2.1.13	Otros Pasivos Corrientes	574.668,05	43,2%
			0,0%
3	**Patrimonio**	**700.000,00**	**52,6%**
3.1	Patrimonio Atribuible a Propietarios	700.000,00	52,6%
3.1.7	Resultado del Ejercicio	0,00	0,0%

URBANPROMO S.A.S.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL DEL 01 DE ENERO AL 31 DE AGOSTO DEL 2025

4.	**INGRESOS**	**0.00**
4.1.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	0.00
4.1.1.	VENTAS DE BIENES	0.00
4.1.2.	PRESTACION DE SERVICIOS	0.00
4.1.6.	INTERESES RECIBIDOS	0.00
4.1.8.	OTROS INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0.00
4.1.9.	REEMBOLSO COMO INTERMEDIARIO	0.00
5.	**COSTOS**	**0.00**
5.1.	COSTOS Y COMISIONES	0.00
5.1.1.	COSTO DE VENTAS	0.00
6.	**GASTOS DE OPERACION**	**0.00**
6.1.	GASTOS DE ADMINISTRACION	0.00
6.1.1.	GASTOS DE PERSONAL	0.00
6.1.2.	OTROS GASTOS OPERACIONALES	0.00
6.1.3.	GASTOS FINANCIEROS	0.00
6.2.	GASTOS DE VENTA	0.00
6.2.01.	GASTO DE VENTA	0.00
	UTILIDAD DEL EJERCICIO	**0.00**

Análisis de Estados Financieros

El balance de la compañía refleja la naturaleza de un proyecto inmobiliario en etapa preoperativa, donde la mayor parte de los desembolsos se encuentran capitalizados como anticipos y gastos preoperativos. Estos rubros representan alrededor del 45,6% del total de activos, lo que evidencia que los recursos se han

destinado principalmente a la adquisición de terrenos, estudios técnicos y otros pagos iniciales necesarios para el desarrollo del proyecto Esplendor.

En cuanto a la estructura de financiamiento, el patrimonio aporta el 52,6% de los activos totales, mientras que el pasivo corriente representa el 47,4% restante. Esto muestra un balance relativamente equilibrado entre deuda y capital propio, aunque la totalidad de las obligaciones se concentra en el corto plazo, lo cual demanda una adecuada planificación de liquidez.

El estado de resultados permanece en cero, lo que es consistente con esta etapa del proyecto: aún no se generan ingresos por ventas y los gastos han sido activados como parte del activo preoperativo del proyecto.

Indicadores Financieros

Indicador	Valor
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1,00
Endeudamiento (Pasivo / Activos)	47,42%
Apalancamiento (Pasivo / Patrimonio)	90,20%
Solidez Patrimonial (Patrimonio / Activos)	52,58%
Participación de Anticipos y Preoperativos sobre Activos	45,56%

Análisis de Indicadores Financieros

- **Liquidez Corriente (1,0×):** los activos corrientes cubren los pasivos corrientes. Aunque el ratio es suficiente, la composición de esos activos —anticipos y preoperativos poco líquidos— limita la capacidad real de respuesta inmediata.
- **Endeudamiento (47,4%):** refleja un nivel moderado de deuda frente al total de activos, lo que mantiene un perfil financiero controlado.
- **Apalancamiento (0,9×):** los pasivos representan casi la totalidad del patrimonio, lo que indica que los acreedores aportan un nivel de financiamiento similar al de los socios, pero sin sobrepasarlo.
- **Solidez Patrimonial (52,6%):** más de la mitad de los activos están respaldados por capital propio, lo cual otorga estabilidad frente a terceros.
- **Participación de Anticipos y Preoperativos (45,6%):** evidencia que casi la mitad de los recursos están comprometidos en rubros que aún no generan liquidez, característica normal en una fase de preparación inmobiliaria.

_____ _____

Giovanni Capelo García
Gerente General
Urbanpromo S.A.S.

Mauricio Zurita
VectorGlobal WMG Casa de Valores
Estructurador Financiero

Gastos de la emisión – Titularización Urbanpromo Barandúa

HONORARIOS	VALOR (USD)	PORCENTAJEDE LA EMISIÓN
Honorarios de Estructuración Financiera y Legal	30.000,00	0,10%
Honorarios de Agente Colocador – Casa de Valores	150.000,00	0,50%
Honorarios Calificación de Riesgos	6.000,00	0,02%
Administración fiduciaria	17.000,00	0,06%
Auditoría externa	1.000,00	0,00%
Honorarios Notariales	2.277,59	0,01%
Inscripción y Mantenimiento ante la Superintendencia de Compañías	3.000,00	0,01%
Comisión Bolsa de Valores	27.000,00	0,09%
Custodia de Valores	15.000,00	0,05%
Desmaterialización	3.000,00	0,01%
Difusión – Publicación	5.000,00	0,02%
Inscripción y Mantenimiento Bolsa de Valores	12.000,00	0,04%
TOTAL	**271.277,59**	**0,90%**

Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena

Calle Guayaquil y 24 de Mayo Esq. - Telf. 2943446

Ficha Registral-Bien Inmueble

37570

Conforme a la solicitud Número: 3, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37570:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 04 de junio de 2014*

Parroquia: Santa Elena

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 031-072-005-00-00-00

LINDEROS REGISTRALES:

Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.
Norte : Setenta y cinco metros cincuenta y un centimetros con playa del Océano Pacifico.
Sur : Treinta y siete metros setenta y seis centimetros, con antigua carretera Santa Elena-Manglaralto mas trece punto sesenta metros más cuatro punto noventa y tres metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA);
Este : Diez punto veintisiete metros con playas del Océano Pacífico, mas dieciséis punto sesenta metros más sesenta y nueve punto dieciocho metros con terrenos de propiedad particular (Laboratorio LABMARSA);
Oeste : Cuarenta y dos metros cuarenta y nueve centímetros dieciocho metros veintidos centimetros mas sesenta y cinco metros con terrenos de propiedad particular (Dr. Gil Barragán).
Área total : CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.
Consta como Propietaria Mary Lou Endara Abbott, de estado civil soltera.
No posee gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Decreto Legislativo o Dominio	180	15/11/1962	275
Propiedades	Compraventa	949	22/11/1978	4,781
Propiedades	Compraventa	406	05/09/1983	2,721
Propiedades	Entrega de Obra	294	17/05/1984	2,084
Propiedades	Compraventa	402	17/05/1989	3,191
Propiedades	Adjudicación por Disolución de Sociedad	2,944	16/12/2013	42,528
Propiedades	Rectificacion de Linderos	1,761	04/06/2014	26,197
Propiedades	Unificación y Formación de Solar	1,762	04/06/2014	26,198
Propiedades	Constitución de Fideicomiso Mercantil Inmobil	312	02/03/2017	2,663
Propiedades	Restitución	2,322	07/10/2021	79,318
Modificación-Rectificación-Aclaración	Aclaración	109	03/05/2022	2,081
Propiedades	Fideicomiso Mercantil	2,587	05/10/2022	91,116
Propiedades	Reforma	537	28/02/2025	20,152
Propiedades	Reforma	539	28/02/2025	20,175
Propiedades	Cesión de Derechos Fiduciarios	541	28/02/2025	20,201
Propiedades	Transferencia de Dominio por Restitución	761	27/03/2025	27,658

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 15 **Decreto Legislativo o Dominio**

Inscrito el : **jueves, 15 de noviembre de 1962**

Tomo: **1** **Folio Inicial:** **275** **- Folio Final:** **280**

Número de Inscripción: **180** **Número de Repertorio:** **200**

Oficina donde se guarda el original: **Ninguno**

Nombre del Cantón: **Quito**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 06 de septiembre de 1922**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Se inscribe el DECRETO LEGISLATIVO, publicado en el Registro Oficial número quinientos ochenta y tres, del 6 de

septiembre de mil novecientos veintidós y que en su Artículo Noveno dice: Adjudicase a la MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN SANTA ELENA los terrenos baldíos que existieren en dicho Cantón y se les reconoce el dominio de los cuales está en posesión.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-60001540001	Ilustre Municipalidad Del Canton Santa Elena		Santa Elena

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	84	07-feb-1997	1	1

2 / 15 **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 22 de noviembre de 1978

Tomo: 14 Folio Inicial: 4,781 - Folio Final: 4,790
Número de Inscripción: 949 Número de Repertorio: 1,247
Oficina donde se guarda el original: Notaría
Nombre del Cantón: Santa Elena
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 de septiembre de 1978
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote 1 y 2 de la segunda y tercera zona del plano oficial del Canton Santa Elena.
Area 5857,69 m2

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-02560655	Endara Alava Cesar	Casado*	Guayaquil
Vendedor	09-60001540001	Ilustre Municipalidad Del Canton Santa Elena		Santa Elena

3 / 15 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 05 de septiembre de 1983

Tomo: 5 Folio Inicial: 2,721 - Folio Final: 2,727
Número de Inscripción: 406 Número de Repertorio: 1,201
Oficina donde se guarda el original: Notaría Única
Nombre del Cantón: Santa Elena
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 08 de marzo de 1983
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Solares 1 y 2 con una area de 5857,69 m2 y el solar s/n area 1423 m2 , Ubicado en el Balneario Barandúa del Cantón Santa Elena .

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Vendedor	80-0000000020858	Abbott Mary Lou	Casado	Guayaquil
Vendedor	09-02560655	Endara Alava Cesar	Casado	Guayaquil

4 / 15 **Entrega de Obra**

Inscrito el : jueves, 17 de mayo de 1984

Tomo: 5 Folio Inicial: 2,084 - Folio Final: 2,087
Número de Inscripción: 291 Número de Repertorio: 972
Oficina donde se guarda el original: Notaría Única
Nombre del Cantón: Santa Elena
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 08 de mayo de 1984
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La entrega de obra consiste en la construcción de: Una villa de una sola planta, contrapiso de hormigón, piso de baldosa, estructura de hormigón armado, paredes de mampostería de bloques, techo de tejas, ventanas de aluminio y vidrio, puertas posteriores e interiores de madera y puertas frontales, corredizas de aluminio y vidrio, villa que contiene una sala, comedor,

tres dormitorios con sus respectivos servicios higiénicos, cocina y casa de guardián, que hacen una area de construcción de trescientos cincuenta metros cuadrados.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constructor	09-01286377	Villao Pacheco Oscar Oswaldo	Casado*	Guayaquil
Propietario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	406	05-sep-1983	2721	2727

5 / 15 **Compraventa**

Inscrito el : **miércoles, 17 de mayo de 1989**

Tomo: 7 **Folio Inicial:** 3,191 - **Folio Final:** 3,205
Número de Inscripción: 402 **Número de Repertorio:** 681
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de abril de 1989
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La compañía PROBIACE y la señorita MARY LOU ENDARA ABBOTT venden solar SIN NUMERO y parte de los solares UNO y DOS, ubicados en Punta Barandúa del Cantón Santa Elena .
En la presente escritura consta como documento habilitante el plano de fraccionamiento autorizado por la Ilustre Municipalidad de Santa Elena, segun el oficio 011pct 89 de fecha primero de febrero de 1989, en la que se fracciona del área de 3054,69m2, que corresponde al solar número 1 - 345.45m2, y el área de 2254,78m2, que corresponde al solar número 2 - 580,22m2.
Área total: 2.348,66 m2.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000015262	Laboratorios Marinos Labmarsa S A		Guayaquil
Vendedor	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Vendedor	80-0000000011388	Productos Bioacuaticos Ecuatorianos C A Probiace		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	236	25-abr-1988	1595	1614
Propiedades	406	05-sep-1983	2721	2727

6 / 15 **Adjudicación por Disolución de Sociedad**

Inscrito el : **lunes, 16 de diciembre de 2013**

Tomo: 76 **Folio Inicial:** 42,528 - **Folio Final:** 42,547
Número de Inscripción: 2,944 **Número de Repertorio:** 4,696
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 de octubre de 2013
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote Nº 2 ubicado en el sector Nº 31 de Punta Barandúa, del Cantón Santa Elena.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000011388	Productos Bioacuaticos Ecuatorianos C A Probiace		Guayaquil
Adjudicatario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	576	13-jul-1985	3406	3411

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL CANTÓN SANTA ELENA

7 / 15 **Rectificacion de Linderos**

Inscrito el : miércoles, 04 de junio de 2014

Tomo: 50 **Folio Inicial:** 26,197 **- Folio Final:** 26,197

Número de Inscripción: 1,761 **Número de Repertorio:** 2,590

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Salinas

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 05 de mayo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Se rectifica los linderos de lo que queda de los lotes uno y dos ubicados en la cabecera cantonal de Santa Elena.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Ninguno	Ninguno
Rectificador	09-60001540001	Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Santa E		Santa Elena

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	576	13-jul-1985	3406	3411
Propiedades	2944	16-dic-2013	42528	42547

8 / 15 **Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el : miércoles, 04 de junio de 2014

Tomo: 50 **Folio Inicial:** 26,198 **- Folio Final:** 26,206

Número de Inscripción: 1,762 **Número de Repertorio:** 2,590

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Salinas

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 05 de mayo de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno que resulta de una Unificación de los solares 1 y 2 del sector N° 31, ubicado en el sector Punta Barandua de la Juridición del canton Santa Elena
Area total: 4932.03 m2

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Otorgante	09-60001540001	Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Santa E		Santa Elena
Propietario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Ninguno	Ninguno

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	406	05-sep-1983	2721	2727
Propiedades	2944	16-dic-2013	42528	42547

9 / 15 **Constitución de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario**

Inscrito el : jueves, 02 de marzo de 2017

Tomo: 6 **Folio Inicial:** 2,663 **- Folio Final:** 2,697

Número de Inscripción: 312 **Número de Repertorio:** 325

Oficina donde se guarda el original: Notaría Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de diciembre de 2016

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Lote de terreno que resulta de la Unificación de lo que queda de los solares No.1 y 2 del sector número treinta y uno, actualmente identificado como Solar UNO, ubicado en el sector Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Apoderado	09-00937475	Endara Elizalde Dora Cecilia	Casado*	Guayaquil
Beneficiario	09-04922614	Endara Abbott Cleo Marie	Divorciado	Guayaquil
Beneficiario	09-26820374	Endara Abbott Susan Louise	Viudo	E.E.U.U.
Constituyente y Beneficiario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil

Fideicomiso	09-93008982001	Fideicomiso Barandua Bay Towers	Santa Elena
Fideicomitente	09-92498951001	Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S A	Guayaquil
Fiduciario	09-91503668001	Fidunegocios S A Administradora de Fondos y Fideicomiso	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	1762	04-jun-2014	26198	26206

10 / 15 **Restitución**

Inscrito el : **jueves, 07 de octubre de 2021**

Tomo: **160** **Folio Inicial:** **79,318** - **Folio Final:** **79,353**
Número de Inscripción: **2,322** **Número de Repertorio:** **3,136**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 22 de julio de 2021**
Escritura/Juicio/Resolución: **20210901006P01840**
Fecha de Resolución: **jueves, 22 de julio de 2021**

a.- Observaciones:

Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena. Área total: CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TRES DECÍMETROS CUADRADOS.
Consta en la claúsula Cuarta de la presente escritura que las partes declaran expresamente que es la voluntad de ellos dar por terminado el Fideicomiso Barandua Bay Towers.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Fiduciario	09-92498951001	Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S A		Ninguno
Restituyente	09-93008982001	Fideicomiso Barandua Bay Towers		Ninguno

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	312	02-mar-2017	2663	2697

11 / 15 **Fideicomiso Mercantil**

Inscrito el : **miércoles, 05 de octubre de 2022**

Tomo: **176** **Folio Inicial:** **91,116** - **Folio Final:** **91,168**
Número de Inscripción: **2,587** **Número de Repertorio:** **3,465**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Sexta**
Nombre del Cantón: **Guayaquil**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 12 de septiembre de 2022**
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Constituyente Dos aporta, a titulo de FIDEICOMISO MERCANTIL el bien inmueble consistente en Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.
Área total: CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Constituyente y Beneficiario	17-93057403001	Comerfinza S A		Quito
Fideicomiso	80-0000000045329	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enta		Ninguno
Fiduciario	80-0000000045330	Anefi S A Administradora de Fondos y Fideicomisos		Quito

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	312	02-mar-2017	2663	2697
Propiedades	1762	04-jun-2014	26198	26206
Propiedades	2322	07-oct-2021	79318	79353
Modificación-Rectificación-Aclaración	109	03-may-2022	2081	2099

12 / 15 **Reforma**

Inscrito el : viernes, 28 de febrero de 2025

Tomo: 37 **Folio Inicial:** 20,152 - **Folio Final:** 20,152

Número de Inscripción: 537 **Número de Repertorio:** 654

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de agosto de 2023

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Mediante el presente instrumento los CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS, REFORMAN PARCIALMENTE el contrato de Constitución de FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN ENDARA-COMERFINZA, sobre el inmueble consistente en Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.
Área total: CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente Dos/Beneficiaria Dos	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Constituyente Uno/Beneficiaria Un	17-93057403001	Comerfinza S A		Guayaquil
Fideicomiso	17-93199533001	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enda		Quito
Fiduciaria	80-0000000045330	Anefi S A Administradora de Fondos y Fideicomisos		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2587	05-oct-2022	91116	91168

13 / 15 **Reforma**

Inscrito el : viernes, 28 de febrero de 2025

Tomo: 37 **Folio Inicial:** 20,175 - **Folio Final:** 20,175

Número de Inscripción: 539 **Número de Repertorio:** 654

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de agosto de 2023

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Mediante el presente instrumento los CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS, REFORMAN PARCIALMENTE el contrato de Constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN ENDARA-COMERFINZA en los terminos señalados a continuación: tres uno) Sustitúyase en el numeral Tres-Dieciseis de la clausula tercera, y en consecuencia todo el contrato de FIDEICOMISO, la denominación del FIDEICOMISO, denominación que a partir de la suscripción del presente contrato, será, "FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA YA DMINISTRACIÓN ENDARA- URBANPROMO". Tres dos) Sustitúyase el numeral Tres.Dos y Tres.Trece"cronograma de pagos" de la clausula tercera por el siguiente: Tres.Dos.- ACELERACIÓN DE PAGOS: Se entenderá como tal, al incumplimiento del FLUJO DE PAGOS por una cuota vencida, otorgando el derecho a la CONSTITUYENTE DOS-BENEFICIARIA DOS para solicitar a la FIDUCIARIA la restitución del bien inmueble aportado al FIDEICOMISO MERCANTIL en las mismas condiciones en que se lo aportó, sin que el CONSTITUYENTE UNO-BENEFICIARIO UNO tenga derecho a la restitución de los valores cancelados por éste en virtud del CRONOGRAMA DE PAGOS y la PENALIDAD.
Sobre el inmueble consistente en Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.
Área total: CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente Dos/Beneficiaria Dos	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Constituyente Uno/Beneficiaria Un	17-93057403001	Comerfinza S A		Guayaquil
Denominación Anterior	17-93199533001	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enda		Quito
Fideicomiso	17-93206808001	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enda		Quito
Fiduciaria	80-0000000045330	Anefi S A Administradora de Fondos y Fideicomisos		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	537	28-feb-2025	20152	20152

Propiedades	2587	05-oct-2022	91116	91168

14 / 15 **Cesión de Derechos Fiduciarios**

Inscrito el : viernes, 28 de febrero de 2025

Tomo: 37 **Folio Inicial:** 20,201 **- Folio Final:** 20,247
Número de Inscripción: 541 **Número de Repertorio:** 654
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Cuarta
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de agosto de 2023
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.
Área total: CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Cedente	17-93199533001	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enda		Quito
Cesionario	17-93206808001	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enda		Quito

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	537	28-feb-2025	20152	20152
Propiedades	539	28-feb-2025	20175	20175
Propiedades	2587	05-oct-2022	91116	91168

15 / 15 **Transferencia de Dominio por Restitución**

Inscrito el : jueves, 27 de marzo de 2025

Tomo: 52 **Folio Inicial:** 27,658 **- Folio Final:** 27,697
Número de Inscripción: 761 **Número de Repertorio:** 951
Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Tercera
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 de marzo de 2025
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Solar Unificado número UNO (antes identificado como solares No.1 y 2) ubicado en el sector número 31 de Punta Barandúa, jurisdicción del cantón Santa Elena.
Área total: CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil
Fiduciario	80-0000000045330	Anefi S A Administradora de Fondos y Fideicomisos		Guayaquil
Restituyente	17-93206808001	Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administracion Enda		Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	541	28-feb-2025	20200	20247
Propiedades	2587	05-oct-2022	91116	91168

REGISTRO DE MODIFICACIÓN-RECTIFICACIÓN-ACLARACIÓN

Dirección: Calle Olmedo entre Guayaquil y 24 de Mayo esquina – Telf.: (04) 2-943-446

 Aclaración

Inscrito el : martes, 03 de mayo de 2022

Tomo: 5 **Folio Inicial:** 2,081 **- Folio Final:** 2,099

Número de Inscripción: 109 **Número de Repertorio:** 1,497

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Sexta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 de abril de 2022

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Se realiza la ACLARACION en base al oficio GADMSE-GADMSE-JECAV-2022-0597-O DE FECHA 29 de marzo de 2022 suscrito por el jefe del Departamento de Catastro y Avaluos del GAD Santa Elena.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-04872140	Endara Abbott Mary Lou	Soltero	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	2322	07-oct-2021	79318	79353

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Propiedades	15		
Modificación-Rectificación-Aclaración	1		

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las 08:59:54 del jueves, 28 de agosto de 2025

EGonzalez
2014-22
2016-12017-1

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DE SANTA ELENA

Ab. Jorge Fa[illegible]donado
Firma del Registrador

Correo: registropmse20@gmail.com
Dir.: Calle Olmedo entre Guayaquil y 24 de Mayo esquina

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

Este certificado es válido hasta 60 días.