

CALIFICACIÓN:

Titularización	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación de Valores	Procesos de Titularización
Fecha última calificación	N/A

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

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.

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

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

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para el FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN en comité No.393-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 28 de noviembre de 2025; con base en la estructuración financiera y legal de la titularización, detalle de los derechos de cobro aportados al fideicomiso, información del originador y del agente de manejo y otra información relevante con corte a septiembre de 2025.

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario mantiene una participación importante dentro del PIB total del Ecuador, reflejando cifras positivas de crecimiento anual desde 2022. En 2024, fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron crecimientos económicos en un año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo. Sin embargo, el dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que en los últimos años se han visto afectados un menor dinamismo económico, la inestabilidad política y un financiamiento más caro para las instituciones financieras. El BCE proyecta un crecimiento de 2,10% para las actividades inmobiliarias en 2025, cifra que podría ser impulsada por acuerdos de crédito entre el BIESS y el sector privado.
- La representación legal, judicial y extrajudicial de la presente Titularización corresponde a Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Se evidencia que la Fiduciaria cuenta con una óptima administración y adecuada operación para manejar varios proyectos de relevancia en materia Fiduciaria, los que actualmente suman un patrimonio total administrado de terceros de alrededor de USD 900 millones; además tiene una estructura administrativa adecuada, amplia experiencia, conocimiento técnico sólido y tecnología apropiada para desarrollar la función encomendada. Todas estas características han permitido que la Fiduciaria mantenga un fuerte posicionamiento en el mercado.
- Hotel Colón Internacional CA (HCI), luego de un análisis del mercado, y considerando su capacidad de atender una demanda latente importante con su actual infraestructura y capacidad instalada, ha decidido poner en el mercado el proyecto LIVE COLÓN, proyecto de Suites de estadía permanente para personas adultas, único en el Ecuador. El servicio incluye el estándar hotelero de Hotel Colón Internacional CA (HCI) acompañado de los servicios pensados en el bienestar y entretenimiento de personas adultas.
- En la proyección se procedió a estresar los flujos del escenario pesimista realizado por el estructurador, con una ocupación proyectada y una rotación de inquilinos inferiores a las definidas en dicho escenario, así como un nivel inferior a lo estimado para los precios. Se midió el impacto que esta simulación tendría sobre los ingresos, obteniendo como resultado que el flujo acumulado cubriría todos los gastos relacionados a la titularización, los gastos operacionales propios del proyecto y además permitiría una rentabilidad al inversionista. En este sentido, la comparación de la tasa interna de retorno proyectada para los inversionistas en un horizonte de 14,8 años con la tasa pasiva referencial promedio del sistema financiero a la fecha de análisis para posiciones a largo plazo, evidencia que el rendimiento proyectado sería mayor que el que se obtendría al invertir en instrumentos a largo plazo (certificados de depósitos) disponibles en el sistema financiero local.
- La titularización cuenta con un mecanismo de garantía consistente en una fianza otorgada por los Originadores en las proporciones descritas en el Fideicomiso, a favor de este, la cual consiste en la obligación de cubrir, por su cuenta y riesgo, los posibles incrementos y/o desfases que pudieran presentarse en los costos relacionados con el presupuesto referencial de remodelación hasta por un monto máximo, definido como “Techo de la Fianza”.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El 12 de noviembre de 2025, ante el ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, Dr. Juan Carlos Morales Lasso, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. transfirió y aportó a favor del “Fideicomiso LC”, el 15,38% de derechos y acciones sobre el conjunto de edificios construidos sobre la manzana ubicada en las calles Amazonas, Patria, Juan León y 18 de septiembre de la ciudad de Quito, Ecuador. En la misma escritura pública, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. y el “Fideicomiso LC” acordaron llevar a cabo de una declaratoria de propiedad horizontal sobre el conjunto de edificios antes mencionado, en virtud de lo cual, por el porcentaje de derechos y acciones antes señalado, a Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. le correspondería la macro – alícuota No. 1, lo que le dará el derecho de titularidad y aprovechamiento de las Torres La Pinta y La Niña.

El Fideicomiso, es un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquel o aquellos del Originador, de la Fiduciaria, del Beneficiario, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

Dicho patrimonio autónomo se integra con los bienes y derechos aportados por el Originador, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

FACTORES DE RIESGO

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

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva, lo que es beneficioso para todas las empresas.
- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo volátil, por su propia naturaleza, constituye el principal elemento que influye en el devenir económico. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo así la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles.
- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y al costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas del Estado que fomenten la estabilidad política y que generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.
- Los desequilibrios fiscales en Ecuador producidos por egresos sin el financiamiento requerido obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. Tal como se mencionó, el riesgo país hace muy oneroso el financiamiento externo y el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. El riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales tendientes a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.
- La crisis de seguridad tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los que pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

- La continuidad de la operación del Originador y del agente de manejo puede verse en riesgo por efecto de la pérdida de información; tanto el Originador como el agente de manejo mitigan este riesgo ya que poseen políticas y procedimientos para la administración de respaldos de bases de datos, cuyo objetivo es generar respaldos en medios magnéticos externos para proteger las bases de datos y aplicaciones de software contra fallas que puedan ocurrir y posibilitar la recuperación en el menor tiempo posible y sin pérdida de información.
- La posibilidad de que se presente daños en la infraestructura del Hotel, lo cual podría generar importantes egresos de recursos para reparar los daños causados. Para minimizar este riesgo, el proyecto contará con pólizas de seguros multirriesgo.

INSTRUMENTO

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN						
Tipo de titularización	Titularización de valores de participación					
Monto emitido	Hasta USD 6.200.000					
Denominación de los valores	VTP Valores de renta variable					
Originador	Hotel Colón Internacional S.A. y Asistencia Técnica ASTECNIA S.A.					
Operador del proyecto	Hotel Colón Internacional					
Activo titularizado	Torre La Pinta y La Niña					
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE RENDIMIENTO
	A	6.200.000	N/A	Variable	Sin pago de capital	Anual
Denominación de los valores	VTP Valores de renta variable					
Valor nominal de VTPS's	USD 1.000					
Número de VTP's	6.200					
Destino de los recursos	Remodelación y adecuación de las Torres La Pinta y La Niña para el proyecto de suits de estadía permanente para personas adultas independientes					
Estructurador financiero	MerchantValores Casa de Valores S.A.					
Agente de manejo	Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente colocador	MerchantValores Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Mecanismos de garantía	Para asegurar la disponibilidad de los fondos requeridos para cubrir posibles desfases en los presupuestos de construcción y equipamiento se establece una Fianza que otorga por escrito el Originador a través del propio Fideicomiso.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

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

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

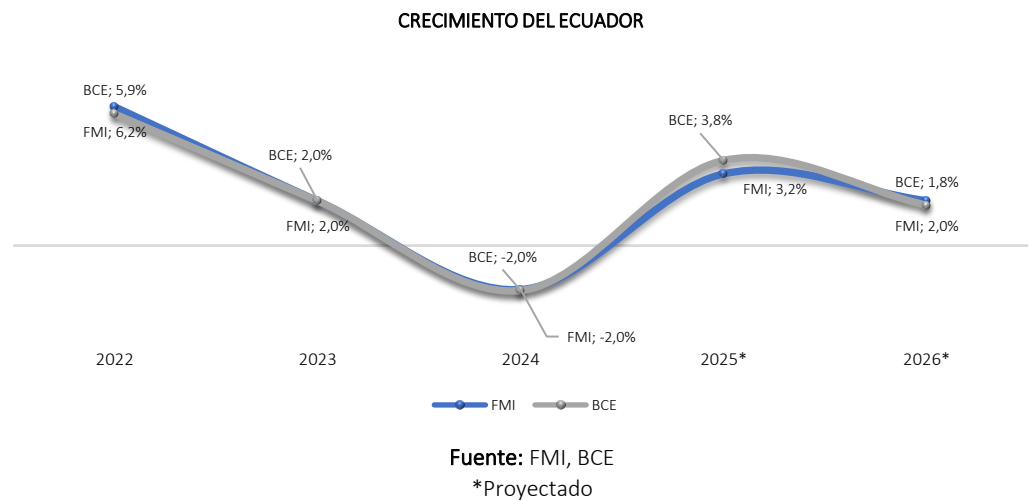
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025

Contexto Mundial: La economía global crece moderadamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga moderado, con un pronóstico de 3,2% en 2025 y 3,1% en 2026. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,5 %, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4%, en un contexto de inflación aún desigual: más alta en EE. UU. y moderada en otras regiones. La actividad global se ha beneficiado de factores transitorios, como el adelanto del comercio, pero estos se están desvaneciendo en un entorno aún volátil y marcado por tensiones comerciales, vulnerabilidades fiscales y riesgos financieros. El FMI insta a los gobiernos a restaurar la confianza mediante políticas creíbles, transparentes y sostenibles, fortaleciendo los márgenes fiscales, preservando la independencia de los bancos centrales y profundizando las reformas estructurales para sostener la estabilidad y el crecimiento a largo plazo¹.

Por otro lado, el Banco Mundial² proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,3% en 2025-2026, pero esta estabilidad oculta una tendencia preocupante: la economía mundial se está asentando en un ritmo de expansión demasiado bajo para sostener un desarrollo duradero. Las economías emergentes y en desarrollo enfrentan una lenta convergencia en ingresos respecto a las naciones avanzadas, y muchos países de bajos ingresos no lograrán alcanzar niveles de ingreso medio para 2050. Ante este escenario, se requiere una acción coordinada a nivel global y nacional que impulse un entorno más favorable, refuerce la estabilidad macroeconómica, elimine barreras estructurales y enfrente los desafíos del cambio climático para acelerar el crecimiento a largo plazo.

Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 1,7% en 2025.



Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales problemas fue una intensa sequía, la peor en 60 años, que provocó cortes de electricidad entre abril y diciembre al disminuir la capacidad de generación hidroeléctrica, fuente clave de energía en el país³.

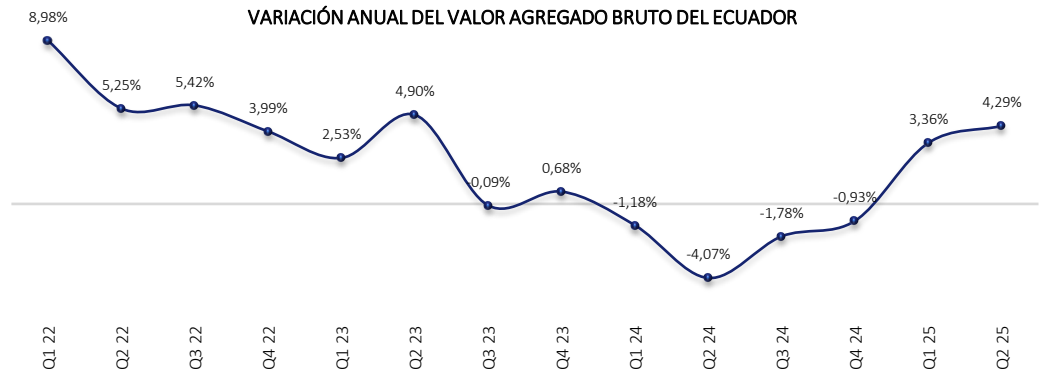
Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

¹ FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)

² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)

³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024

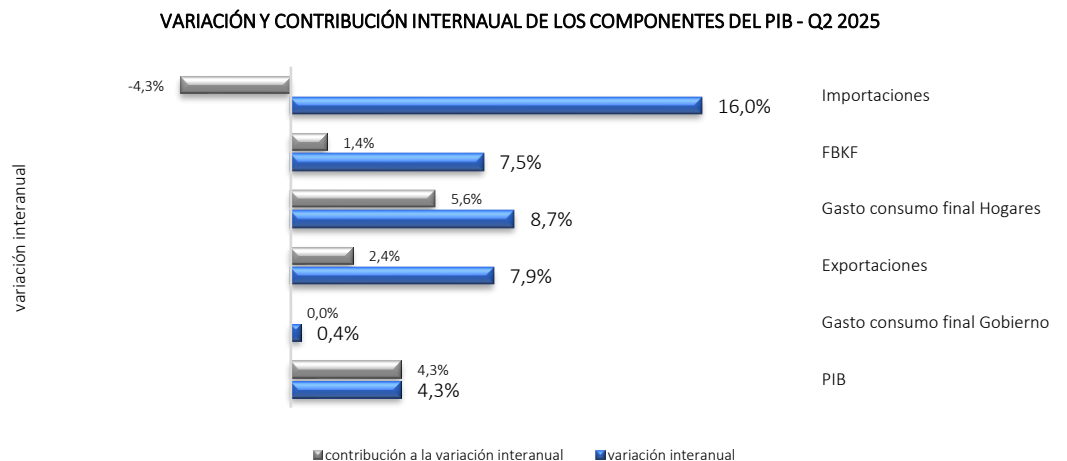
En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron un desempeño negativo.



Fuente: BCE

Al segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 4,29% anual, mostrando una clara recuperación tras las contracciones de 2024. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual fue impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias clasificadas por el BCE. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 6,0% y una contribución de 0,9 puntos porcentuales (p.p); Agricultura, ganadería y silvicultura con un crecimiento de 10,1% y una contribución de 0,8 p.p; Manufactura de productos alimenticios (8,3% y 0,6 p.p.); y Actividades financieras y de seguros (13,6% y 0,6 p.p.). En conjunto, estos sectores explicaron más de la mitad del crecimiento interanual de la economía ecuatoriana.⁴

Además, este desempeño positivo es coherente con la recuperación del consumo de los hogares, de las exportaciones no petroleras y de la inversión. Este resultado contrasta con lo observado en el segundo trimestre del año anterior, periodo en el que se inició el estiaje que incidió en el desempeño negativo de la actividad económica.



Fuente: BCE

El consumo de los hogares aumentó en 8,7% debido a una mayor compra de productos alimenticios y mayor dinamismo en el crédito de consumo y remesas. Asimismo, la formación bruta de capital fijo (FBKF) mostró un crecimiento de 7,5%, debido a un aumento de la demanda de los equipos de transporte y bienes de capital para la agricultura e industria. Las exportaciones aumentaron en 7,9% ante el buen desempeño de las exportaciones no petroleras de banano, camarón, cacao y enlatados de pescado. Además, el gasto de gobierno creció ligeramente en 0,4% debido a mayores compras de bienes y servicios. Por otro lado, las importaciones crecieron

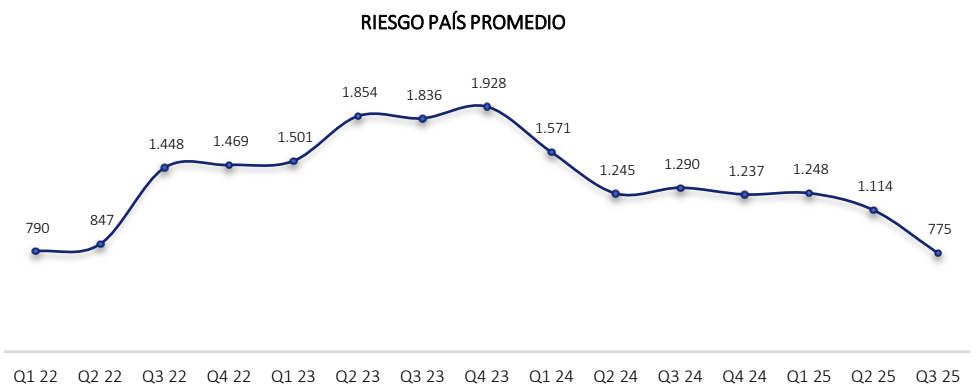
⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales II 2025

en 16,0% impulsadas por el incremento en las compras externas de bienes de consumo, materiales de construcción y materias primas, consistente con la recuperación económica⁴.

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,2% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año en torno a 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas⁵. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social. No obstante, en 2024 se observó una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.337 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo.



Fuente: BCE

Entre los meses de enero y septiembre de 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 684 puntos al 11 de septiembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, un valor que cae por debajo de los 700 puntos por primera vez desde octubre de 2019. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los mercados internacionales en la capacidad del país de cumplir sus obligaciones de deuda. Uno de los motivos de esta tendencia son la aprobación reciente de varias leyes clave por el gobierno de Daniel Noboa (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional⁶.

Al cierre de septiembre de 2025, el índice de riesgo país de Ecuador alcanzó 777 puntos (con un promedio de 775 en el tercer trimestre del año). Esta alza se dio en medio del noveno día del paro nacional motivado por la eliminación del subsidio al diésel, lo que refleja una elevada incertidumbre en los mercados ante la escalada de tensión social que incluyó bloqueos de vías, confrontaciones y una reunión de diálogo fallida entre el gobierno y el movimiento indígena.

NIVELES DE CRÉDITO

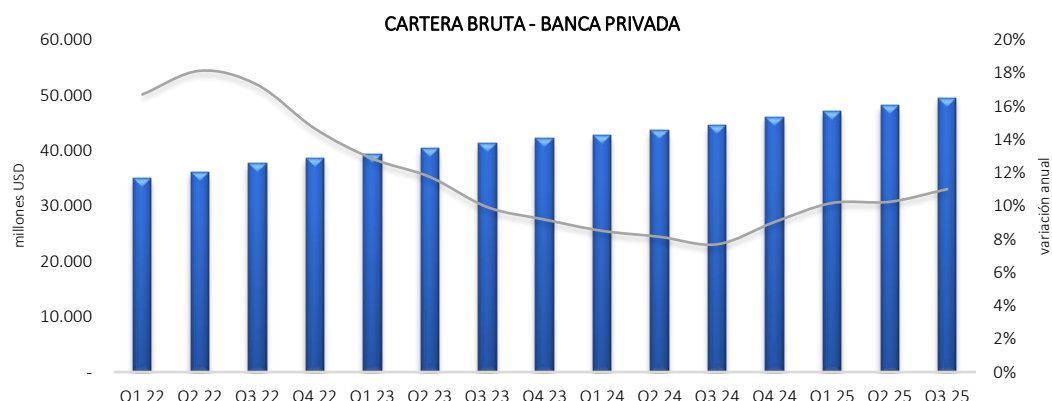
En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).⁷ En 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 45.934 millones, un 9,03% mayor al valor de 2023. Considerando que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional aumentó en 16,07% a pesar de que factores como la inestabilidad política y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo. Las

⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default'.

⁶ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/>

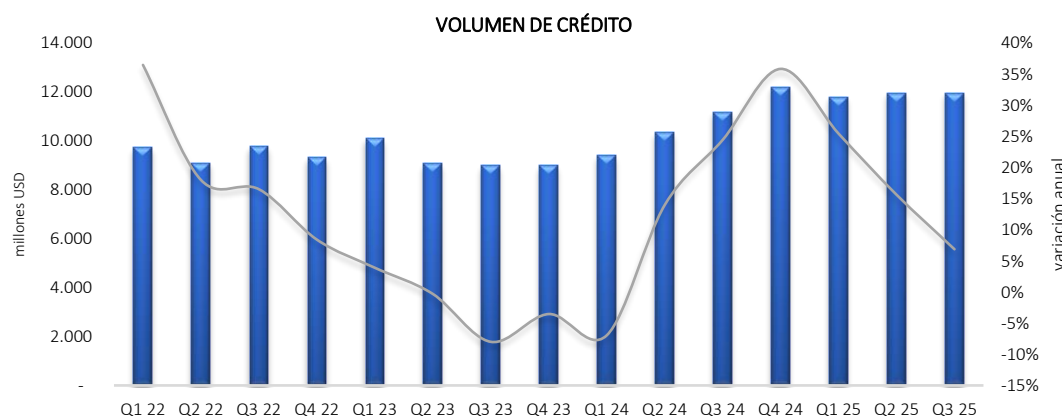
⁷ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales

industrias que más crédito recibieron en el año fueron el Comercio; Industrias Manufactureras; Consumo; Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y; Actividades Financieras y de Seguros.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 11% anual, cifra que podría sugerir un mayor dinamismo del crédito otorgado por parte de la banca privada. De hecho, el volumen de crédito aumentó en 15,44% anual entre enero y septiembre de 2025, impulsado por los sectores Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras; Consumo - no productivo; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y Actividades de servicios administrativos y de apoyo, los mismo que representaron 74,43% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La evolución del crédito para cerrar 2025 y de cara a 2026 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La economía ecuatoriana entró a un proceso de contracción económica en el primer trimestre de 2024, el cual se mantuvo a lo largo de ese año. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética tras la de finales de 2023, crisis que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica se estimó en alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757

megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.⁸ Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Los resultados consolidados por el BCE muestran que, del total de empresas encuestadas, un 57,7% declararon algún tipo de afectación. Por sector, el porcentaje fue superior en manufactura (69,8%) y comercio (58,1%), mientras que en construcción y servicios este valor estuvo cercano a 50,0%. Del total de empresas afectadas, un 21,1% se concentró en el sector de manufactura, seguidas por comercio (18,3%) y servicios (15,8%). De forma agregada, las pérdidas ascendieron a USD 1.916 millones. A nivel de sector económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.⁹

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento hasta el primer semestre de 2025. En el segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana consolidó su proceso de recuperación, registrando un crecimiento interanual del PIB de 4,3%, en contraste con la caída de 4,1% observada en el mismo período de 2024. Este resultado se sustentó principalmente en el dinamismo del sector no petrolero, donde 15 de las 20 industrias mostraron variaciones positivas. Destacaron el Comercio, la Agricultura, los Servicios financieros, los Servicios profesionales y la Manufactura de alimentos, que impulsaron el Valor Agregado Bruto y generaron efectos multiplicadores en otras actividades productivas. Desde el enfoque del gasto, el Consumo de los Hogares (8,7%) y las Exportaciones (7,9%) fueron los principales motores del crecimiento, reflejando mayor confianza económica, recuperación de la demanda externa y un fortalecimiento del gasto interno⁴.

Por su parte, el Gasto de Consumo Final del Gobierno aumentó 0,4% interanual, sustentado en una mejor ejecución presupuestaria en áreas sociales, educación, salud y seguridad. Las importaciones crecieron, impulsadas por la demanda de bienes de consumo, intermedios y combustibles, coherente con el dinamismo del transporte y el comercio.

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; las elecciones en 2025 causaron incertidumbre en el primer trimestre del año, tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. Según el informe de perspectivas para la economía del hemisferio occidental del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador crecerá un 3,2 % en 2025, ubicándose como la tercera con mayor crecimiento proyectado en Sudamérica, solo por detrás de Argentina y Paraguay. El organismo destaca que este buen desempeño se da pese a desafíos como la caída de la producción petrolera, y lo atribuye a factores como el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, la entrada considerable de remesas y la ejecución satisfactoria de políticas fiscales respaldadas por el programa de crédito del FMI.

De cara al cierre de 2025, las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	3,8%	1,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,42%	0,72%	-0,70 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	5,03%	0,83%	-4,20 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	36,1%	37,0%	0,90 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	3,7%	3,2%	-0,50 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	69,65	63,53	-8,79%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.211	727	-39,97%
Ventas netas acumuladas (millones USD)*	229.065	238.210	244.455	153.805	165.017	7,29%

Fuente: BCE, INEC

*acumulado enero-agosto de 2025

⁸ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>

⁹ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR EXTERNO*	2022	2023	2024	ENERO- SEPT 2024	ENERO- SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	25.410	27.337	7,58%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	7.385	5.907	-20,02%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	18.025	21.430	18,89%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	20.293	22.646	11,60%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	5.117	4.691	-8,33%

Fuente: BCE

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	30.080	32.982	9,65%
Cuasidinerio - millones USD	45.120	49.855	57.023	54.538	63.577	16,57%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	84.617	96.558	14,11%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.995	29.209	0,74%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	2,92	3,31	0,39 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	8.578	8.322	-2,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.798	5.820	-14,38%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,68	8,00	-3,68 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	8,25	5,73	-2,52 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	ENERO- SEPT 2024	ENERO- SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	45.199	43.610	46.177	17.584	17.484	-0,57%
Gastos fiscales acumulados	45.223	47.883	47.810	18.208	20.253	11,23%
Resultado fiscal	-24	-4.274	-1.633	-660	-2.769	319,55%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

SECTOR INMOBILIARIO

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

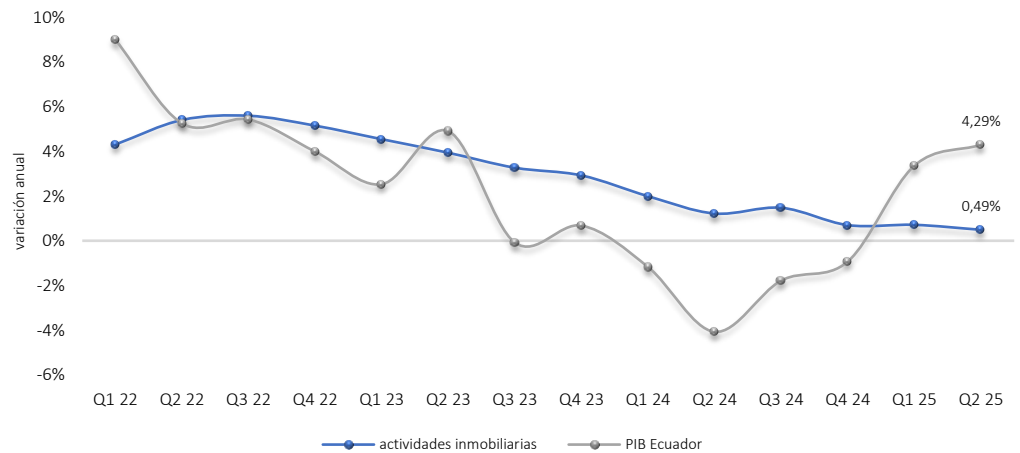
CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias¹⁰ ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2022 y 2024, evidenciado en un crecimiento que pasó de 5,11% en 2022 a 3,66% en 2023 y finalmente a 1,34% en 2024. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda⁷ en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI¹¹.

¹⁰ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

¹¹ BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



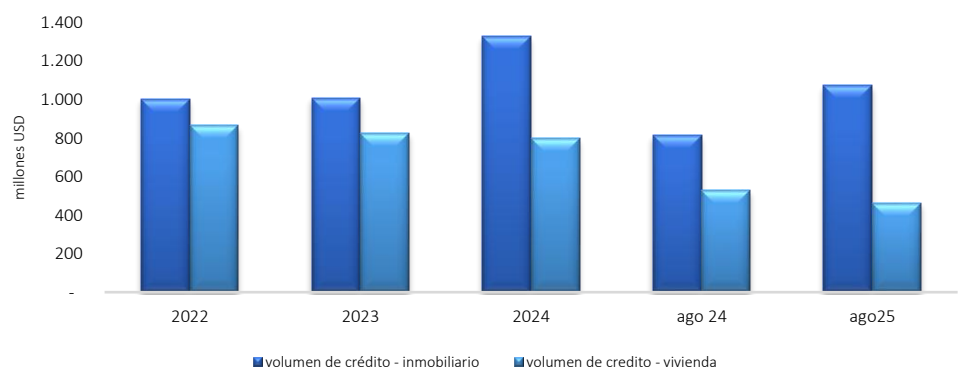
Fuente: BCE

Al segundo trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,49% en comparación con el mismo período del año anterior.

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%. Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasó a ser negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó 3,64% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



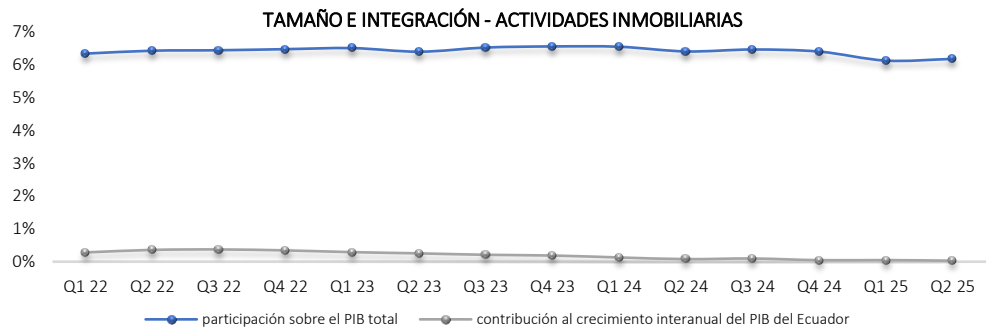
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Entre enero y agosto de 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 31,60% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Internacional S.A, Banco Bolivariano C.A, y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -12,50% en el mismo periodo, cifra que responde

principalmente a un menor crédito otorgado por el BIESS. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco Pacífico S.A.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,40% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al segundo trimestre de 2025, la participación fue de 6,16% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política en el primer trimestre de 2025 ante las elecciones presidenciales, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que inciden en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos¹².

Bajo la misma línea, la participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios ha disminuido desde 2024, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país. Según el reporte de la entidad, ese año se colocaron 1.190,3 millones de dólares en créditos para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años¹³. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025¹⁴. El objetivo es entregar más de 20.000 préstamos para vivienda, duplicando la cifra alcanzada en 2024, cuando entregó 8.500 de estos créditos. Para lograrlo, el Bieess firmó el 26 de marzo un convenio estratégico con el clúster Constructores Positivos, estableciendo cuatro ejes de trabajo: campañas de difusión segmentada, análisis de datos para identificar zonas de alta demanda, ajustes periódicos en las condiciones crediticias y colaboración con el sector privado para dinamizar el mercado inmobiliario. Además, el mismo mes se lanzó el programa "Vivienda Premier", dirigido a afiliados, jubilados y pensionistas del IESS, con una tasa fija muy competitiva del 4,99% anual para viviendas nuevas.

Por otro lado, el alza del salario básico unificado a USD 470 podría causar un incremento en los montos de créditos a los que se podrá acceder para compra de vivienda con la tasa de interés subsidiada por el gobierno en 2025 a través de créditos VIS y VIP. Estos créditos tienen montos máximos que se ajustan cada año con el alza del salario básico y tienen la tasa de interés más baja del mercado: 4,99% anual¹⁵. El BCE proyecta un crecimiento y desarrollo del sector de 2,10% al cerrar 2025.

Durante 2025, el mercado inmobiliario ecuatoriano, particularmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, enfrenta una marcada disminución en la demanda de viviendas nuevas¹⁶. Este retroceso se debe principalmente al encarecimiento del crédito hipotecario, derivado de tasas de interés más elevadas y de condiciones financieras

¹²<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023.>

¹³ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025.html>

¹⁴ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/bieess-duplicar-creditos-hipotecarios/>

¹⁵ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-vivienda-vip-vis-montos-aumento-salario/#:~:text=Con%20el%20incremento%20del%20salario,de%204%20C99%25%20anual.&text=Imagen%20referencial%20de%20una%20feria,en%20Quito%2C%20abril%20de%202022.>

¹⁶ <https://www.primicias.ec/economia/viviendas-nuevas-baja-demanda-quito-guayaquil-credito-hipotecario-105641/>

más restrictivas impuestas por las instituciones bancarias. Como consecuencia, numerosos proyectos habitacionales se encuentran paralizados o avanzan con lentitud ante la reducción del número de compradores con capacidad de endeudamiento. Los promotores inmobiliarios advierten que esta situación no solo afecta la oferta de vivienda formal, sino también el empleo vinculado a la construcción y las actividades económicas relacionadas. Frente a este panorama, el gobierno analiza posibles mecanismos para incentivar el acceso al crédito y dinamizar el sector, aunque aún no se han concretado medidas efectivas que reviertan la tendencia negativa observada en el mercado.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente¹⁷. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para cerrar 2025 y para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias¹⁸ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

CRECIMIENTO ECONÓMICO	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento - Actividades inmobiliarias	5,11%	3,66%	1,34%	2,10%	0,90%	-2,31 p.p.
Crecimiento - PIB Ecuador	5,87%	1,99%	-2,00%	3,80%	1,80%	-3,99 p.p.

Fuente: BCE
*proyectado

INDICADORES	2022	2023	2024	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,42%	0,47%	-3,95 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,74%	0,00%	-4,74 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,65%	-0,06%	-3,71 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	0,72%	1,16%	0,44 p.p.
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	31,40%	34,30%	2,90 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	5,20%	4,10%	-1,10 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	10,75%	9,92%	-0,83 p.p.
Tasa activa referencial – VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,98%	4,99%	0,01 p.p.
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,98%	4,98%	0,00 p.p.
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD) *	8.521	9.244	9.226	4.756	4.896	2,94%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción
*enero-julio de 2025

PERFIL ORIGINADORES

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

La empresa SANCRISTOBAL; de propiedad 99% de Hotel Colón Internacional S.A. (HCI) y 1% de ASTECNIA; es una empresa que nace con el objetivo de crear un modelo de gestión técnico y especializado en el tema hotelero, que le permita al grupo de hoteles de HCI, contar con un Senior Management en una sola compañía y a sus hoteles recibir un servicio especializado de gestión de manera mucho más eficiente.



Fuente: Estructura Financiera

¹⁷ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

¹⁸ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

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

PROMOTORES DEL PROYECTO:

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL S.A.

El Hotel Colón Internacional abrió sus puertas el 22 de marzo de 1968, en un momento crucial tanto para el país como para el sector turístico. Fue fundado por un visionario que apostó por el potencial del turismo, la hotelería y la gastronomía en Ecuador, en una época en que el país aún no contaba con los ingresos petroleros y se valoraban intensamente las riquezas naturales y la hospitalidad de su gente.

Desde su creación, el Hotel Colón se destacó por ser pionero en la estructuración de hotelería como compañía anónima en Ecuador. Su compromiso con la calidad y la innovación le permitió ser uno de los primeros en traer al país marcas internacionales de renombre, como Hilton y Barceló, lo que le aportó experiencia y capacidad para atender a una clientela diversa y exigente.

A lo largo de sus casi cinco décadas de historia, el hotel ha experimentado un crecimiento constante y razonado, siempre apostando por el mejor servicio tanto para huéspedes como para su equipo de colaboradores. Este desarrollo se ha basado en la formación y capacitación del personal, en el que el sentido de pertenencia y la atención personalizada se han convertido en elementos distintivos de su filosofía.

Uno de los pilares del Hotel Colón ha sido su énfasis en ofrecer una experiencia única, integrando la tradición culinaria ecuatoriana con estándares internacionales. La cocina del hotel no solo busca deleitar el paladar de los visitantes, sino también transmitir la esencia de la cultura local, lo que se traduce en una atención detallada a las preferencias y necesidades individuales de cada cliente.

Hotel Colón se ha extendido más allá de su sede en Quito, dando origen a otras propiedades de la cadena como el Hilton Colón Guayaquil, Barceló Salinas y Hotel Hampton Quito, cada una con su propia identidad y adaptadas a las características y necesidades de sus mercados locales.

ASTECNIA CÍA. LTDA.

La empresa Astecnia Cía. Ltda., subsidiaria de propiedad en un 100% de Hotel Colón Internacional CA (HCI), es una compañía que nació con el objetivo único de administrar propiedades inmobiliarias distintas de las relacionadas al negocio hotelero de HCI, y así manejar adecuadamente la operación hotelera de HCI, separada de otros activos diferentes a los hoteleros.

En efecto, HCI en el marco de sus actividades adicionales al negocio hotelero, por efectos de proyectos de expansión en Quito y Guayaquil, ha tenido y tiene propiedades inmobiliarias: terrenos, departamentos, locales comerciales en Quito y Guayaquil.

Astecnia, fruto de los aportes que HCI hizo en el desarrollo del proyecto de Torres de Suites y de locales comerciales junto al Hilton Colón Guayaquil, recibió 11 departamentos en las torres de suites, y locales comerciales en la Galería Comercial. Los departamentos se vendieron en totalidad y con la liquidez que se generó, Astecnia entregó préstamos a HCI.

En Quito en cambio, Astecnia en su momento adquirió la casa que fue de la Embajada de Francia y lotes para parqueaderos que les sirven ahora a los usuarios de HCI especialmente cuando hay eventos, al momento el único inmueble en Quito que mantiene es el lote concesionado a URBAPARK como parqueo, la Casa que fue la Embajada de Francia se vendió también.

LIVE COLÓN nace de un activo que dejará de ser usado en el negocio hotelero de HCI de forma que, Astecnia, recibe en sus balances los activos que ya no serán utilizados por HCI en el negocio hotelero y Astecnia (subsidiaria 100% de propiedad de HCI) aportará al fideicomiso las Torres La Pinta y La Niña para el desarrollo del Proyecto LIVE COLÓN.

PERFIL ADMINISTRADORA

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A tiene como objeto social administrar fondos de inversión, negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización y representar fondos internacionales de inversión.

2025 ACTUALIDAD	La Fiduciaria a la fecha mantiene más de USD 850 millones de patrimonio administrado de terceros.
2022 AUMENTO DE CAPITAL	El 11 de marzo de 2022 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución N° SCVS-IRQ-DRMV-2020-00001839 aprobó el aumento de capital de USD 1,2 millones, lo que conformó un capital de USD 2,00 millones.
2020 GRUPO ATLÁNTIDA	El 22 de enero de 2020 la Fiduciaria de las Américas FIDUAMÉRICAS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. cambió su denominación a Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
2020 VENTA DE ACCIONES	El accionista principal BRISTOL Development International KFRK Cía. Ltda. con 99,99% de participación, transfirió sus acciones a Grupo Sur Atlántida S.L.U domiciliado en España.
2019 VENTA DE ACCIONES	Inversiones Universales UNIVEST S.A. vendió el total de sus acciones a BRISTOL Development International KFRK Cía. Ltda., pasando a ser el accionista mayoritario.
2017 VENTA DE ACCIONES	El 31 de mayo de 2017 se realizaron ventas de acciones a favor de Inversiones Universales UNIVEST S.A, que pasó a mantener 75% del total de las acciones.
2017 CONSTITUCIÓN	El 21 de febrero de 2017 mediante escritura pública se constituyó legalmente la Fiduciaria de las Américas FIDUAMÉRICAS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en el cantón Quito y fue inscrita en el Registro Mercantil el 7 de septiembre de 2017.

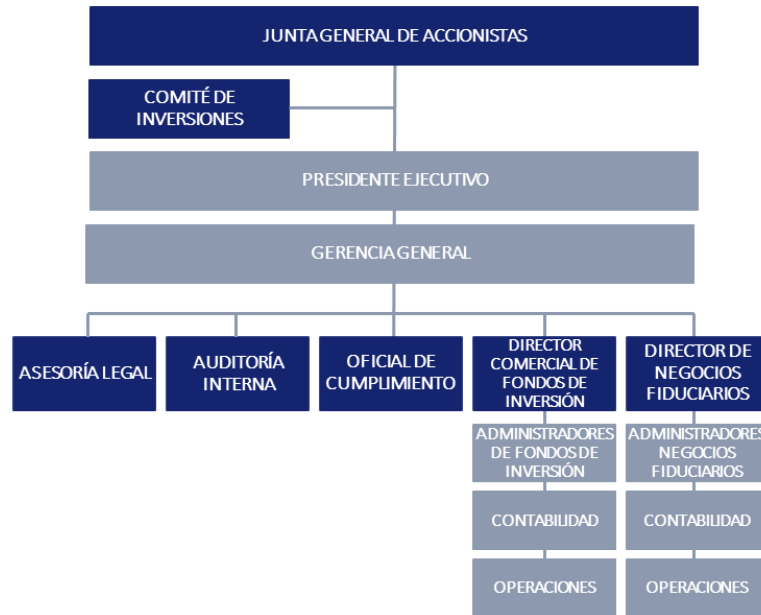
Fuente: Fiduciaria Atlántida FIDUTLAN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

A la fecha del presente informe Fiduciaria Atlántida Fidutlan Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. mantiene un capital social de USD 2,00 millones.

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

Fuente: SCVS

La Fiduciaria está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el presidente ejecutivo y Gerente General. La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de gobierno de la compañía. El presidente ejecutivo y el Gerente General ejercen la representación legal de la Fiduciaria. El Comité de Inversiones está conformado por cinco miembros elegidos por la Junta General, de los cuales al menos tres deberán ser funcionarios a tiempo completo de la sociedad de acuerdo con la escritura de constitución. Los miembros del Comité de Inversiones serán elegidos por tres años para el cumplimiento de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente y supervisan las operaciones de inversión dedicadas por ellos cada sesenta días.



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

La Fiduciaria cuenta con una estructura definida para la administración y los procesos relacionados con los negocios fiduciarios que manejan, el cual consiste en un equipo de más de 40 personas con los perfiles adecuados para el desarrollo de cada cargo. En cuanto al personal del área de fondos de inversión, cuentan con más de 20 personas para la administración y el desarrollo de sus procesos y 18 para los procesos relacionados con Negocios Fiduciarios.

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

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

La Fiduciaria cuenta con manuales tecnológicos actualizados y debidamente aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asimismo, para el manejo y administración de los procesos relacionados con los negocios fiduciarios y fondos de inversión utilizan el sistema de especialización Fiduciaria denominado Gestor. A través de sus manuales y sistemas informáticos, mantienen una comunicación continua con sus clientes a través de la entrega en línea permanente de documentos de administración Fiduciaria actualizada.

Es de vital importancia para la Fiduciaria garantizar la integridad de la información a través de sus políticas, donde los datos permanecen inalterados excepto cuando son modificados por personal autorizados y dicha modificación es registrada, asegurando precisión y confiabilidad. De igual manera, la protección de los datos e información la garantizan a través de servidores de infraestructura propia y de los servicios contratados con la empresa Gestor y Tevcol en calidad de custodio externo.

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

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

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

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

- Agente Colateral Local para el Proyecto de Posorja, el cual es un proceso de evaluación realizado por el BID, donde la Fiduciaria participó como el representante local de los Banco Proparco, BID, BID Inversiones y otros menores por un crédito de USD 290 millones.

- Titularización de Cartera Factorplus por USD 18 millones, emitido en tramos de USD 3 millones.
- Titularización de Cartera Originarsa por USD 20 millones, emitido en tramos de USD 4 millones.
- Titularización de Cartera Novacredit por USD 5 millones.
- Fideicomiso Inmobiliario Riva de Mare con ventas de USD 17 millones.
- Fideicomiso Jardines de El Carmen con ventas por USD 15 millones.
- Fideicomiso Retamo Parc con ventas por USD 12 millones.

La Fiduciaria maneja 280 Negocios Fiduciarios Administrados y Encargos Fiduciarios, distribuidos en Guayaquil y Quito, lo que suma un patrimonio total administrado cercano a USD 842 millones. Asimismo, se encuentra a cargo de la administración los siguientes fondos de inversión administrados: el Fondo FIT, el Fondo Élite, el Fondo Ágil y el Fondo Confía, con un total de USD 53,4 millones de patrimonio administrado en estos fondos.

Los clientes principales de la Administradora son:

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

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la Administradora mantiene una adecuada estructura administrativa y gerencial, que se desarrolla a través de una adecuada capacidad técnica, con una experiencia suficiente y un posicionamiento creciente desde su incorporación al mercado.

PRINCIPALES INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS

La Fiduciaria como Representante Legal del Fideicomiso, debe cumplir con las instrucciones fiduciarias estipulada en la escritura de constitución, entre las cuales se detallan como principales obligaciones:

- Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitados en la presente fecha, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO.
- Ejecutar el MECANISMO DE GARANTÍA en los casos, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.
- Exigir a los ORIGINADORES 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 o aquellos que sean provistos por los ORIGINADORES, todos los pasivos con terceros distintos de los inversionistas. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, los pasivos con terceros distintos de los inversionistas serán asumidos y cancelados por originadores.
- 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 normativa aplicable.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, tales como y entre otros, el Contrato de

Inversión normado por el Art. 25 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, 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.

Por su parte, los Originadores tienen las siguientes obligaciones:

- Cumplir cabal y oportunamente con la provisión de recursos según lo estipulado en la cláusula séptima del FIDEICOMISO.
- Proveer a la FIDUCIARIA de toda la documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir con el objeto del FIDEICOMISO.
- Respetar el ORDEN DE PRELACIÓN establecido en la cláusula séptima del FIDEICOMISO.
- No adoptar ninguna decisión, ni ejecutar ninguna acción que, de cualquier manera, pueda afectar a esta TITULARIZACIÓN y, por ende, a los INVERSIONISTAS.
- No dejar de tomar toda acción que, de cualquier manera, sea conveniente o necesaria para precautelar los intereses de esta TITULARIZACIÓN y, por ende, de los INVERSIONISTAS.
- Informar inmediatamente a la FIDUCIARIA de cualquier asunto o situación que pueda influir en el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y/o en el desarrollo de la presente TITULARIZACIÓN.
- Adoptar y poner en ejecución prácticas de Buen Gobierno Corporativo.
- Reponer el FONDO ROTATIVO, en la forma, términos y condiciones estipulados en la cláusula octava del FIDEICOMISO.
- Reponer el FONDO DE RESERVA, en la forma, términos y condiciones señalados en el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA.
- Gestionar y obtener oportunamente todas las autorizaciones de parte de las Entidades Gubernamentales y/o Entidades Públicas correspondientes, según lo disponga la normativa vigente y aplicable, para que el FIDEICOMISO pueda desarrollar LIVE COLÓN, lo que constituye uno de los elementos para alcanzar el Punto de Equilibrio Legal, según lo estipulado en el numeral 6.1.1) de la cláusula sexta del FIDEICOMISO.

PERFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

El proceso de titularización que el originador implementa a través del fideicomiso tiene por objeto que el fideicomiso, entregue al originador, los recursos producto de la colocación de los valores con los inversionistas, una vez canceladas las deducciones y comisiones respectivas, de conformidad con lo estipulado en el contrato de fideicomiso. El originador destinará los recursos para el desarrollo del proyecto LIVE COLON.

Que los pasivos con inversionistas sean cancelados con los flujos acumulados por el fideicomiso en el depósito de pago, cumpliendo siempre el orden de prelación establecido en el contrato de fideicomiso; y, de ser estos flujos insuficientes, serán cancelados con los flujos que puedan existir al momento de la ejecución de los mecanismos de garantía, previstos en el contrato de fideicomiso.

Hotel Colón Internacional CA (HCI), luego de un largo período de análisis del mercado, y considerando su capacidad de atender una demanda latente importante con su actual infraestructura y capacidad instalada, ha decidido poner en el mercado una propuesta de valor única en Ecuador. Se trata del proyecto LIVE COLÓN, un proyecto de Suites de estadía permanente para personas adultas. El servicio incluye el estándar hotelero de Hotel Colón Internacional CA (HCI) acompañado de los servicios pensados en el bienestar y entretenimiento de personas adultas. El proyecto tiene doble propósito: primero, el atender la demanda actual y potencial de personas adultas, que pueden ser atendidas en el concepto “Vida Independiente”, esto es, personas que no requieren asistencia ni parcial ni total; y, por otro lado, poner en el mercado inversionista de recursos financieros, una alternativa muy interesante desde el punto de vista de seguridad, rentabilidad e impacto positivo a la sociedad capitalina.

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL FLUJO TITULARIZADO

Son los recursos dinerarios que se proyecta que se generarán a futuro, a partir de la recepción de los CÁNONES DE CONCESIÓN a ser cancelados por los RESIDENTES a favor del FIDEICOMISO durante la FASE III, por efectos de la operación de LIVE COLÓN.

Todos los recursos dinerarios provenientes de los CÁNONES serán de exclusiva y automática propiedad del FIDEICOMISO.

El 12 de noviembre de 2025, ante el ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, Dr. Juan Carlos Morales Lasso, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. transfirió y aportó a favor del "Fideicomiso LC", el 15,38% de derechos y acciones sobre el conjunto de edificios construidos sobre la manzana ubicada en las calles Amazonas, patria, Juan León y 18 de septiembre de la ciudad de Quito, Ecuador. En la misma escritura pública, Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. y el "Fideicomiso LC" acordaron llevar a cabo de una declaratoria de propiedad horizontal sobre el conjunto de edificios antes mencionado, en virtud de la cual, por el porcentaje de derechos y acciones antes señalado, a Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. le correspondería la macro – alícuota No. 1, lo que le dará el derecho de titularidad y aprovechamiento de las Torres La Pinta y La Niña.

El Fideicomiso, es un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquel o aquellos del Originador, de la Fiduciaria, del Beneficiario, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

Dicho patrimonio autónomo se integra con los bienes y derechos aportados por el Originador, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

PUNTO DE EQUILIBRIO

Es el conjunto de términos, condiciones y plazo que constan determinados en el numeral 6.1 de la cláusula sexta del FIDEICOMISO. En caso de que la FIDUCIARIA declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá conforme lo estipulado a partir del numeral 7.16 de la cláusula séptima 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 7.18 de la cláusula séptima del FIDEICOMISO

- Punto de equilibrio legal: Se entenderá cumplido cuando se obtenga la autorización para la oferta pública de la TITULARIZACIÓN por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como la inscripción del FIDEICOMISO y de los VALORES en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.
- Punto de equilibrio económico: Se entenderá cumplido cuando se logre la colocación de VALORES entre inversionistas por el monto mínimo de USD 1.066.000, conforme lo señalado en el informe de estructuración financiera.
- Punto de equilibrio técnico: obtención de la autorización de la declaratoria de propiedad horizontal referida en el numeral 3.2) de la cláusula tercera del presente FIDEICOMISO, emitida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente inscrita ante el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

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

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

Asamblea y Comité de Vigilancia

La Asamblea de inversionistas consiste en la reunión de los inversionistas, aun cuando sólo se tratase de un inversionista. El Comité de Vigilancia es el comité compuesto por personas designadas por la Asamblea, cuya forma de integración, atribuciones y responsabilidades se encuentran determinadas en el Escritura del Fideicomiso.

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN LIVE COLÓN

Tipo de titularización	Titularización de valores de participación					
Monto emitido	Hasta USD 6.200.000					
Denominación de los valores	VTP Valores de renta variable					
Originador	Hotel Colón Internacional S.A. y Asistencia Técnica ASTECNIA S.A.					
Operador del proyecto	Hotel Colón Internacional					
Activo titularizado	Torre La Pinta y La Niña					
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE RENDIMIENTO
	A	6.200.000	N/A	Variable	Sin pago de capital	Anual
Denominación de los valores	VTP Valores de renta variable					
Valor nominal de VTPS's	USD 1.000					
Número de VTP's	6.200					
Destino de los recursos	Remodelación y adecuación de las Torres La Pinta y La Niña para el proyecto de suits de estadía permanente para personas adultas independientes					
Estructurador financiero	MerchantValores Casa de Valores S.A.					
Agente de manejo	Fiduciaria Atlántida Fidutlán Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente colocador	MerchantValores Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Mecanismos de garantía	Para asegurar la disponibilidad de los fondos requeridos para cubrir posibles desfases en los presupuestos de construcción y equipamiento se establece una Fianza que otorga por escrito el Originador a través del propio Fideicomiso.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO TITULARIZADO

Las áreas del Inmueble de Propiedad Horizontal que se van a tomar como activo titularizado, corresponden a la macro alícuota aportada al Fideicomiso de Titularización por los Originadores. Estas son: la planta baja de la torre La Pinta, donde se encuentra el área de ingreso, restaurante con cocina en el nivel +0,45; el lobby de la torre con hall de ascensores, baterías sanitarias, sala de espera, área de bar y salones meeting en el nivel +1,70; y las suites que se encuentran desde la segunda planta alta de las torres La Pinta y La Niña, hacia arriba. En resumen, el activo titularizado son las Torres La Pinta y La Niña, localizadas en la Avenida Rio Amazonas entre 18 de septiembre y Avenida Patria de la Ciudad de Quito.

Según informe de avalúo emitido por PASB con fecha 20 de mayo de 2025, el valor de la macro alícuota aportada, y, por ende, de los bienes inmuebles asignados a la misma, asciende a un monto de USD 4'688.339,40.

Adicionalmente se aporta al Fideicomiso de Titularización los valores en especies que, habiendo sido cubiertos por los Originadores, corresponden a los siguientes rubros:

APORTACION EN ESPECIES	USD
Estudios y Diseños	68.800
Gastos Estructuración	290.777
Gastos Legales	43.500
Tasas e Impuestos	95.115
Total	498.192

Fuente: Escritura de constitución del Fideicomiso Live Colón

Estos activos destinados al proyecto LIVE COLÓN, generarán flujos por concepto del concesionamiento de las suites. La recaudación de estos flujos dará lugar a los recursos necesarios para cubrir los costos y gastos de operación, mantenimiento y administración de la Residencia Live Colón, así como los retornos para los inversionistas de la titularización.

MECANISMOS DE GARANTÍA

Se han definido como MECANISMO DE GARANTÍA, una Fianza para asumir costos incrementales en remodelación y equipamiento:

FIANZA PARA ASUMIR COSTOS INCREMENTALES EN REMODELACIÓN Y EQUIPAMIENTO:

Consiste en una fianza otorgada por los Originadores en las proporciones descritas en el numeral 7.2 de la cláusula séptima del Fideicomiso, a favor de este, la cual consiste en la obligación que asumen de cubrir, por su cuenta y riesgo, los posibles incrementos y/o desfases que pudieran presentarse en los costos relacionados con el presupuesto referencial de remodelación hasta por un monto máximo, total y agregado, de USD 50.673, que se lo define como “Techo de la Fianza”. Esta Fianza cubre en 8,60 veces el índice de desviación aplicado al promedio ponderado de los flujos anuales para los períodos de operación del proyecto.

SENSIBILIZACIÓN DE FLUJOS

Para definir el Flujo Sensibilizado se ha sometido al Flujo Proyectado a una prueba de estrés, usando el escenario pesimista de la estructuración.

Se procedió a estresar los flujos del escenario pesimista de tal manera que la ocupación proyectada sería del 70% con una rotación de inquilinos de 8 y precios 4% más bajos de lo proyectado en ese escenario y el impacto que esta simulación tendría sobre el valor de los ingresos, obteniendo como resultado que el flujo acumulado logra cubrir todos los gastos relacionados a la titularización.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Ingresos	-101.434	213.609	376.833	376.785	394.303
Gastos fideicomiso	-67.070	-74.427	-74.427	-74.427	-41.427
Flujo disponible mes	-168.504	-2.390	-2.390	-2.390	-2.390
Amortización	155.350	207.133	207.133	207.133	207.133
Flujo neto	-13.154	204.744	204.744	204.744	204.744
Flujo acumulado	-13.154	191.590	396.333	601.077	805.820

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Flujo del inversionista

Luego de estresar el modelo con las variables mencionadas anteriormente en la sensibilización de flujos, se pudo determinar que, bajo ese escenario, la tasa interna de retorno proyectada para los inversionistas sería del 5,8% en un horizonte de 14,8 años. Comparando este rendimiento con la tasa pasiva referencial promedio del sistema financiero: **“Tasas de Interés Pasiva Referencial (TPR): Corresponde al promedio ponderado por monto, de las tasas de interés pasivas efectivas remitidas por las entidades del sistema financiero nacional al Banco Central del Ecuador, para todos los rangos de plazos”**, a la fecha de análisis para posiciones a largo plazo (5,65%), se evidencia que el rendimiento es mayor que la alternativa de invertir en instrumentos a largo plazo (certificados de depósitos) disponibles en el sistema financiero local.

Índice de desviación

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

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

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

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

AÑO	ESCENARIOS						PONDERADO	DESVIACIÓN ESTANDAR
	PESIMISTA	BAJO	PROBABLE	ALTO	OPTIMISTA	ALEATORIO		
AÑO 1	4.685.950	4.744.992	4.784.508	4.794.772	4.841.911	4.752.875	4.768.792	52.803
AÑO 2	405.463	551.200	685.253	761.090	821.461	655.858	665.549	150.008
AÑO 3	325.548	274.278	232.839	227.828	193.528	258.447	246.961	45.426
AÑO 4	132.669	132.753	132.713	132.708	132.707	132.703	132.710	27
AÑO 5	185.887	188.724	191.738	194.170	196.367	191.387	191.525	3.742

AÑO	ESCENARIOS						PONDERADO	DESVIACIÓN ESTANDAR
	PESIMISTA	BAJO	PROBABLE	ALTO	OPTIMISTA	ALEATORIO		
AÑO 6	186.493	189.415	192.519	195.024	197.286	192.158	192.299	3.854
AÑO 7	187.116	190.126	193.323	195.904	198.234	192.951	193.097	3.970
AÑO 8	187.759	190.858	194.152	196.810	199.210	193.769	193.919	4.089
AÑO 9	188.420	191.613	195.005	197.743	200.215	194.610	194.765	4.211
AÑO 10	189.102	192.390	195.884	198.704	201.250	195.478	195.637	4.338
AÑO 11	189.804	193.191	196.789	199.694	202.316	196.371	196.535	4.468
AÑO 12	190.527	194.015	197.722	200.714	203.415	197.291	197.460	4.602
AÑO 13	191.271	194.864	198.682	201.764	204.546	198.238	198.412	4.740
AÑO 14	192.038	195.739	199.671	202.845	205.711	199.214	199.393	4.882
AÑO 15	192.828	196.640	200.690	203.960	206.911	200.219	200.404	5.029
	7.630.875	7.820.798	7.991.488	8.103.730	8.205.066	7.951.569	7.967.456	204.425
Probabilidad	3,00%	6,25%	41,50%	6,25%	3,00%	40,00%	100,00%	

Fuente: MERCHANT VALORES CASA DE VALORES S.A.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA

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.

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

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la capacidad de generación de flujos del patrimonio autónomo para cumplir oportunamente con un retorno sobre la inversión realizada y demás compromisos adquiridos de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

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

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

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

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

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

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

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Originador.
INFORMACIÓN ORIGINADOR Y ADMINISTRADORA	Información cualitativa. Información levantada “in situ” durante el proceso de diligencia debida. Información proveniente de la estructuración financiera. Información proveniente de la estructuración legal. Calidad del activo subyacente.
INFORMACIÓN TITULARIZACIÓN	Documentos estructuración.
OTROS	Otros documentos que se consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
IMPACTO DEL ENTORNO	Artículo 9, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Artículo 9, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
GENERACIÓN DE FLUJOS	Literal a, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
IDONEIDAD DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA	Literal a, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
LEGALIDAD Y FORMA DE TRANSFERENCIA	Literal b, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
ADMINISTRADORA	Literal c, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
FLUJOS FUTUROS DE FONDOS EN GENRAL	Literal a, b, c, d, Numeral 4, Artículo 12, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de los valores provenientes de procesos de titularización en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del fideicomiso.