

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AA (+) para la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en comité No.429-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 19 de diciembre de 2025; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2022, 2023 y 2024, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha octubre 2024 – 2025. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00024025 con fecha 09 de junio de 2025, por un monto de hasta USD 2.500.000).

## 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. Esta tendencia de crecimiento se mantiene al segundo trimestre de 2025, periodo en el cual el sector creció 0,49% anual. 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 BIES y el sector privado.
- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. pertenece al Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas recibiendo todo el soporte del grupo para la administración y desarrollo del negocio. Realizan reuniones periódicas en las que se analizan presupuestos e indicadores de gestión que permiten mantener a la empresa con metas claras y consistentes; tomando en cuenta que PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. La gestión efectiva de estos proyectos abarca el mantenimiento, la seguridad y la administración de contratos de ventas, lo que es crucial para el desarrollo y operación exitosa de las construcciones que han venido desarrollando y que tienen la planificación para los próximos años.
- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. ha demostrado una sólida capacidad operativa y financiera con un buen manejo de gastos y una estructura de financiamiento adecuada. Problemas documentales han impedido la entrega de viviendas ya terminadas lo que ha incidido en una disminución en ingresos causando pérdidas operativas a octubre 2025. De acuerdo con el avance en la tramitología, se augura una reversión de esa situación en los primeros meses de 2026. La cantidad de viviendas por entregar y la estructura de los contratos que limita la posibilidad de cartera de difícil recuperación, evidencian que la empresa está en capacidad de generar flujos operativos positivos que permitirían el pago oportuno de las obligaciones contraídas.
- La presente emisión se ha venido cancelando oportunamente las cuotas de capital e intereses y cuenta con garantías de ley y resguardos, incluido un límite de endeudamiento que consiste en mantener una relación de pasivos sobre activos de 80%. Además, cuenta con un resguardo adicional: durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5, dadas las condiciones presentadas se ha abstenido de pagar intereses a relacionadas.
- Además, cuenta con una garantía específica consistente en una una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el solar y edificación dos de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con un área total de 52.871,18 m<sup>2</sup>, con código catastral No. 48-0434-002-0-0-0. Constituyendo una garantía específica sobre la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

### CALIFICACIÓN:

Primera Emisión de Obligaciones	AA
Tendencia	(+)
Acción de calificación	Revisión
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	junio 2025

### DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

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 Monetaria y 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.

HISTORIAL DE CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA (-)	dic-24	GlobalRatings
AAA (-)	jun-25	GlobalRatings

### CONTACTO

**Hernán López**  
 Presidente Ejecutivo  
 hlopez@globalratings.com.ec

**Mariana Ávila**  
 Vicepresidenta Ejecutiva  
 mavila@globalratings.com.ec

## DESEMPEÑO HISTÓRICO

Los ingresos de Promotora Inmobiliaria PROZONAS S.A. registraron un crecimiento de 10,78% entre 2022 y 2023, impulsado principalmente por mayores ventas del proyecto Urbanización La Perla y por ingresos derivados de la prestación de servicios como promotor inmobiliario. En 2024 las ventas se mantuvieron estables en USD 2,46 millones, mientras que a octubre de 2025 los ingresos descendieron a USD 1,61 millones (-22% interanual) debido a la culminación de uno de los proyectos que generaba el mayor fee de promoción. Dado que la compañía opera como prestadora de servicios, no presenta costo de ventas tradicional; en su lugar, registra gastos operativos que representaron 77,3% de los ingresos en 2022, 76,05% en 2023 y se incrementaron a 83,25% en 2024, reflejando mayores desembolsos en asesorías, sueldos, comisiones y gastos de gestión, tendencia que continuó en octubre de 2025 por la promoción activa de proyectos aún no facturados.

En este contexto, la utilidad operativa fue positiva en 2022 y 2023, alcanzando márgenes de 22,7% y 23,95%, respectivamente, y se redujo en 2024 a USD 413,65 mil (16,8% de las ventas) como resultado del incremento de los gastos administrativos. Para octubre de 2025, la utilidad operativa fue negativa, con una pérdida de USD 517 mil, equivalente a -32% de los ingresos. El EBITDA acompañó esta evolución, pasando de USD 524,69 mil en 2022 a USD 612,41 mil en 2023 y disminuyendo a USD 413,65 mil en 2024, aunque con una mejora en la cobertura de gastos financieros hasta 2,06 veces en ese corte; pero en octubre de 2025 el EBITDA también fue negativo. Los gastos financieros mostraron una tendencia decreciente entre 2022 y 2024, pasando de USD 471,89 mil a USD 200,6 mil, y se ubicaron en USD 136,5 mil a octubre de 2025, parcialmente activados por su vinculación con proyectos en desarrollo. La utilidad neta fue positiva entre 2022 y 2024, con un máximo de USD 114,57 mil en 2023 y USD 110,13 mil en 2024, pero se tornó negativa en octubre de 2025, con una pérdida de USD 656,32 mil; comportamiento atado a la falta de entrega de las viviendas ya terminadas por dificultades documentales, situación se prevé se reverse en el primer trimestre del 2026.

El activo total de PROZONAS S.A. mostró una tendencia creciente y se mantuvo por encima de USD 12 millones entre 2022 y 2024, incrementándose de forma relevante hasta USD 25,75 millones a octubre de 2025. La estructura del activo se concentró principalmente en el largo plazo, con una participación promedio de 71,64% entre 2022 y 2024, destacándose los derechos fiduciarios asociados a fideicomisos inmobiliarios, que alcanzaron USD 8,42 millones en 2024 y USD 6,53 millones en octubre de 2025. Un componente relevante fueron los activos por contrato, correspondientes a construcciones en curso, que crecieron de USD 1,34 millones en 2022 a USD 5,18 millones en 2024 y USD 9,22 millones en octubre de 2025, representando 35,82% del activo total. La propiedad, planta y equipo se mantuvo estable y de baja participación, mientras que el activo corriente —efectivo, cuentas por cobrar, anticipos a proveedores y activos tributarios— representó alrededor del 9% del total, sin efectos materiales sobre la evolución de los estados financieros.

La estructura de financiamiento se apoyó en una combinación de recursos propios y pasivos, con un fortalecimiento gradual del patrimonio hasta 2024 y un incremento significativo del apalancamiento en 2025. Entre 2022 y 2024, el financiamiento propio pasó de cubrir 9% a cerca de 20% de los activos, reduciendo el apalancamiento desde 11,39 veces en 2022 hasta 3,84 veces en 2024; sin embargo, a octubre de 2025 el apalancamiento aumentó a 7,47 veces por un fuerte crecimiento del pasivo total hasta USD 22,71 millones. Los pasivos se concentraron principalmente en el corto plazo, con un peso relevante de anticipos de clientes, que crecieron de USD 1,89 millones en 2022 a USD 7,44 millones en octubre de 2025, representando alrededor de un tercio del pasivo. La deuda financiera pasó de USD 6,97 millones en 2024 a USD 13,51 millones en octubre de 2025, principalmente por obligaciones con entidades financieras de corto plazo y la colocación total de la nueva emisión en el mercado de valores. El patrimonio se sostuvo principalmente en el capital social, que se incrementó en USD 2,48 millones en 2023, permitiendo financiar aproximadamente 19% de los activos al cierre de 2024 y aportando estabilidad a la estructura financiera de la compañía.

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
		REAL		INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	2.239	2.480	2.469	2.072	1.616
Utilidad operativa (miles USD)	508	594	414	393	(517)
Utilidad neta (miles USD)	10	115	110	206	(656)
EBITDA (miles USD)	525	612	443	409	-498
Deuda neta (miles USD)	4.759	4.385	6.328	5.099	12.792
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	454	609	(355)	-	-
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(4.039)	(916)	(868)	(1.160)	(997)
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	545	766	(414)	1.036	(553)
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,96	0,80	-1,07	0,39	0,00
Capital de trabajo (miles USD)	(5.212)	(646)	(6.220)	(4.512)	(7.393)

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
ROE	1,02%	3,20%	2,98%	6,52%	-25,90%
Apalancamiento	11,39	2,70	3,84	3,06	7,47

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a octubre 2024 – 2025

## FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsible en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, 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. Un rebrote inflacionario a nivel nacional y mundial y 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.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsible en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- La promulgación de nuevas medidas impositivas, el incremento de aranceles, la imposición de restricciones a las importaciones o la implementación de otras políticas gubernamentales pueden generar un entorno de elevada incertidumbre para el sector inmobiliario. Este tipo de cambios puede afectar la estabilidad económica, alterar los costos de construcción y disminuir la confianza de los inversionistas. Como consecuencia, se reducen las decisiones de compra de bienes inmuebles, mientras que la demanda de vivienda en alquiler tiende a incrementarse, afectando la dinámica del mercado y la planificación de proyectos a largo plazo.

- La volatilidad en los precios de las propiedades constituye un riesgo relevante, ya que una caída en el valor de un inmueble utilizado como garantía puede resultar en un colateral insuficiente para respaldar adecuadamente un préstamo hipotecario. Esta situación afecta directamente la capacidad del prestamista para recuperar el capital en caso de incumplimiento y aumenta la exposición a pérdidas. Asimismo, una disminución en los valores del mercado puede desalentar nuevas inversiones y generar un entorno financiero menos favorable para la recuperación del crédito.
- Las variaciones en las tasas de interés, especialmente en créditos hipotecarios con tasas variables o ajustables, pueden afectar de manera significativa la capacidad de pago de los prestatarios. Un incremento en las tasas eleva las cuotas mensuales y puede comprometer la estabilidad financiera de las familias, incrementando la probabilidad de atrasos o incumplimientos. Esto, a su vez, incrementa el riesgo crediticio para la entidad prestamista y puede afectar la morosidad del portafolio, reduciendo su rentabilidad y aumentando los costos de gestión del riesgo.
- La imposibilidad de entregar viviendas ya terminadas debido a retrasos en trámites legales o documentación municipal pendiente constituye un riesgo significativo, ya que puede generar demoras en la escrituración y entrega, incrementar costos financieros y administrativos, ocasionar insatisfacción y posibles reclamaciones de los beneficiarios, afectar la reputación institucional y derivar en eventuales sanciones o incumplimientos contractuales; además, puede impactar negativamente la liquidez al retrasar los ingresos asociados a la entrega de las unidades, aumentando así la exposición operativa, legal y financiera del proyecto.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica que existen riesgos previsible de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son construcciones en curso. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones del mercado. Al respecto:

- Afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales las construcciones en curso se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas a la compañía. El riesgo se mitiga a través de pólizas de seguros que la compañía mantiene sobre los activos, con la compañía aseguradora Liberty Seguros C.A., que le permiten transferir el riesgo de pérdidas económicas causadas por este tipo de eventos

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se registran cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 526,58 mil, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden a 2,66% de los activos totales, por lo que su efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones no es representativo.

## INSTRUMENTO

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A	2.500.000	1.080	9,75%	Trimestral	Trimestral
	B		1.440	10,00%		
Saldo en circulación (octubre 2025)	USD 2.313.798					
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Prenda hipotecaria sobre el Fideicomiso Brisas Dos.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					

**PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES**

Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.</li> <li>■ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.</li> <li>■ Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.</li> </ul>
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.</li> </ul>
Resguardo adicional	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5.</li> </ul>

**Fuente:** Prospecto de Oferta Pública

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



**Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc**  
 Presidente Ejecutivo

**PERFIL EXTERNO**

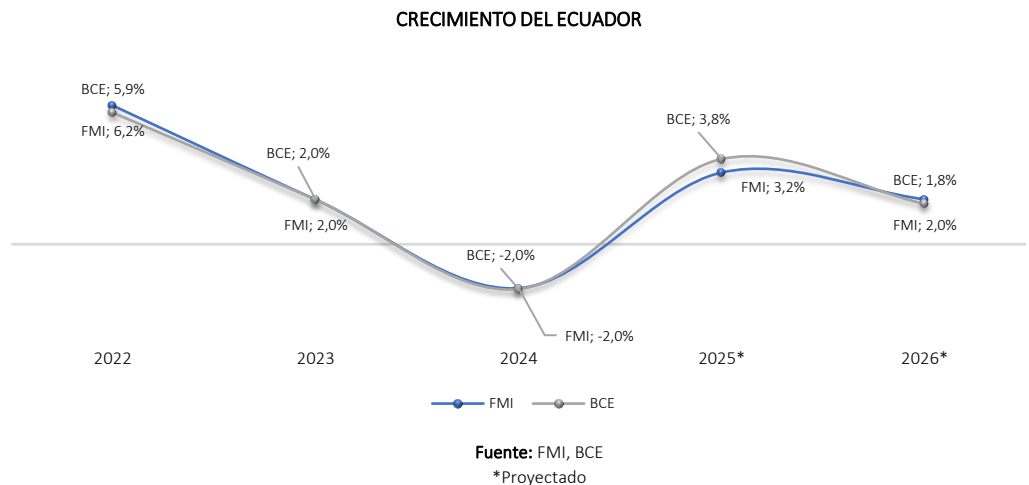
**ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025**

**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 plazo<sup>1</sup>.

Por otro lado, el Banco Mundial<sup>2</sup> 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.

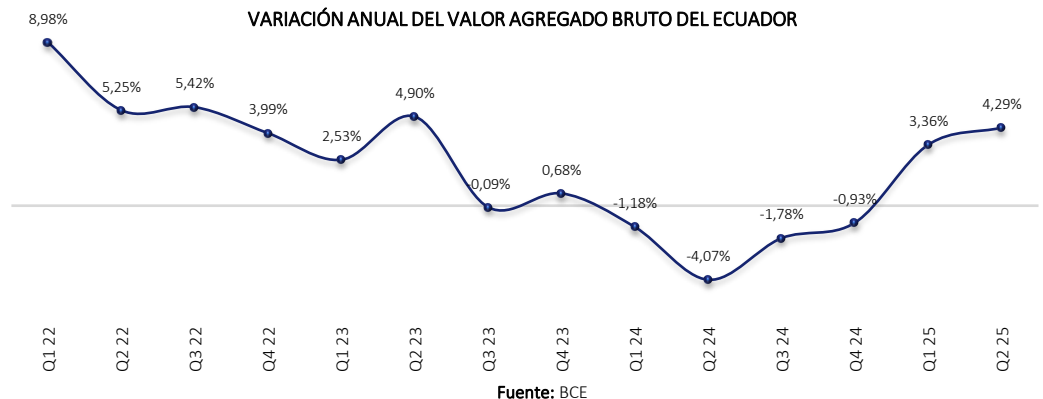


Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales 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 país<sup>3</sup>.

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.

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.

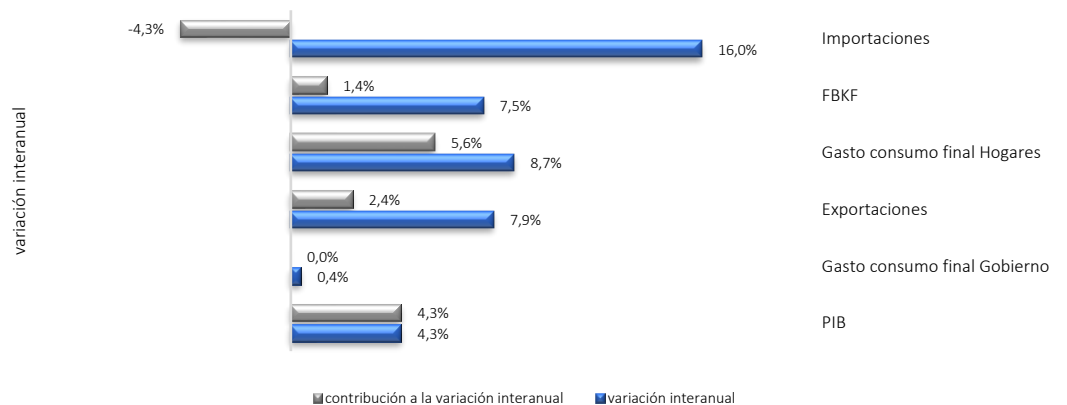
<sup>1</sup> FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)  
<sup>2</sup> Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)  
<sup>3</sup> BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024



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.<sup>4</sup>

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.

**VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q2 2025**



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 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 económica<sup>4</sup>.

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.

<sup>4</sup> BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales II 2025

## 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 inversionistas<sup>5</sup>. 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 institucional<sup>6</sup>.

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.

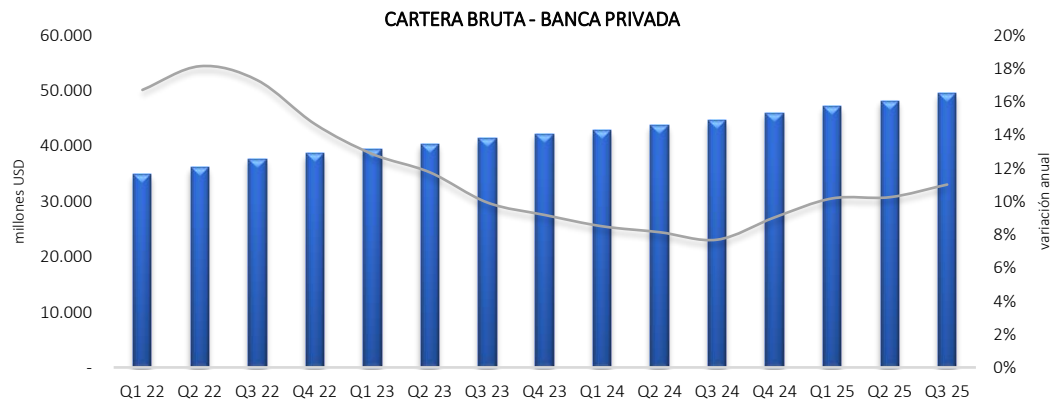
## NIVELES DE CRÉDITO

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).<sup>7</sup> 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 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.

<sup>5</sup> 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.'

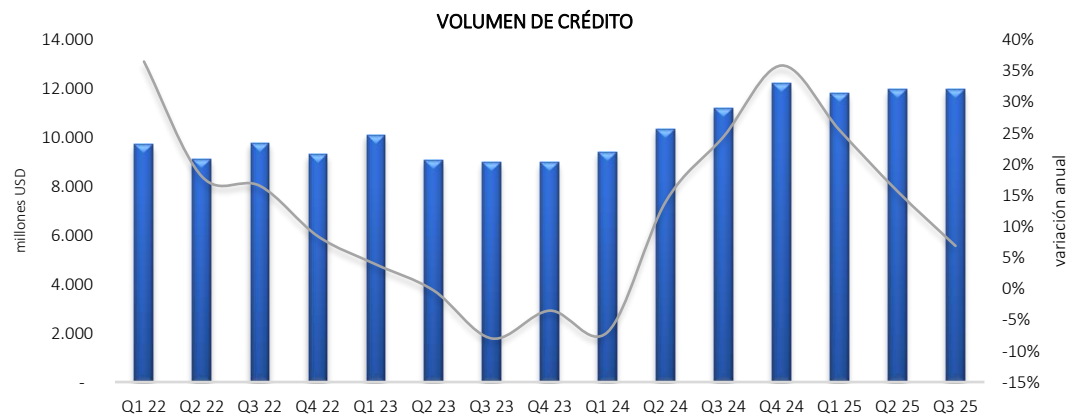
<sup>6</sup> <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/>

<sup>7</sup> Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



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.<sup>8</sup> 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,

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

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.<sup>9</sup>

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 interno<sup>4</sup>.

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

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

<sup>9</sup> BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

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%
Cuasidineró - 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

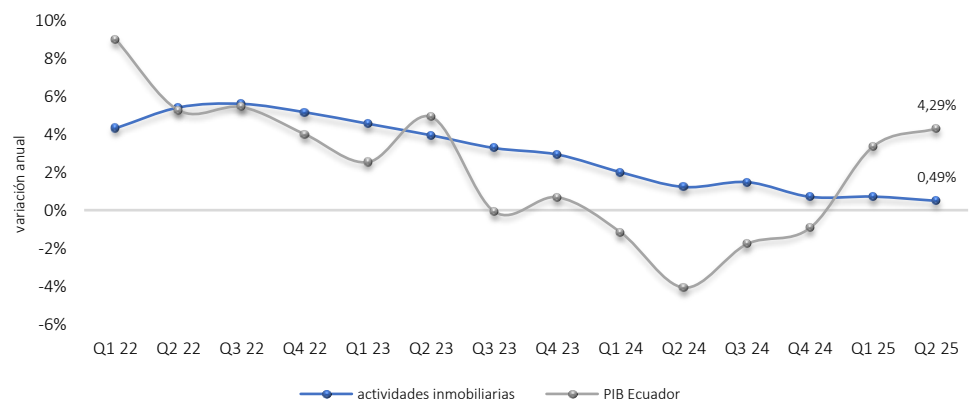
## SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

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

### CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias<sup>10</sup> 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 Vivienda<sup>7</sup> en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI<sup>11</sup>.

### CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

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

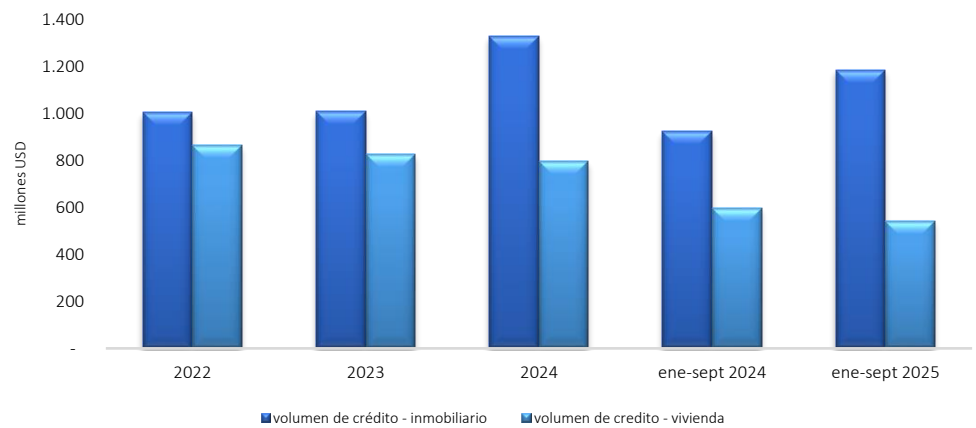
<sup>11</sup> BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

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

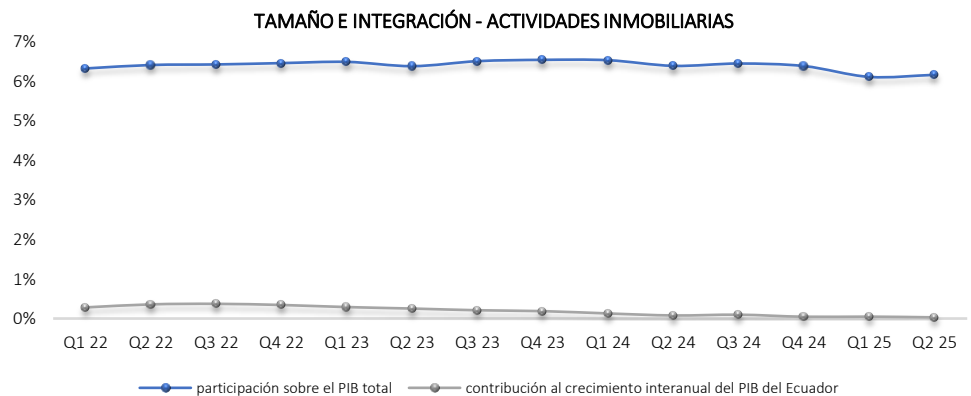


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Entre enero y septiembre de 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 28,31% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A, Banco Internacional S.A y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -9,50% 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 bancos<sup>12</sup>.

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 años<sup>13</sup>. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025<sup>14</sup>. 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 BieSS 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.

Durante 2025, el mercado inmobiliario ecuatoriano, particularmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, enfrenta una marcada disminución en la demanda de viviendas nuevas<sup>15</sup>. Este retroceso se debe principalmente al encarecimiento del crédito hipotecario, derivado de tasas de interés más elevadas y de condiciones financieras 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.

En Ecuador, el gobierno ha comenzado a devolver el IVA a los promotores de proyectos inmobiliarios, lo que ha supuesto unos USD 47,5 millones reintegrados entre septiembre y octubre de 2025<sup>16</sup>. Esa medida, contemplada en la Ley de Eficiencia Económica (vigente desde diciembre de 2023), pretende activar la inversión privada en construcción y reactivar el mercado inmobiliario. Como resultado, el catastro de proyectos inmobiliarios en ejecución ya supera los USD 6.250 millones, cifra histórica según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de

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

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

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

<sup>15</sup> <https://www.primicias.ec/economia/viviendas-nuevas-baja-demanda-quito-guayaquil-credito-hipotecario-105641/>

<sup>16</sup> <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/proyectos-inmobiliarios-reciben-devolucion-millonaria-iva-ecuador/>

Vivienda del Ecuador (Apive). Además, en 2025 se observa un crecimiento del 15 % en reservas de viviendas respecto al mismo periodo del año anterior, lo que sugiere un repunte real de la demanda.<sup>17</sup>

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 ambiente<sup>18</sup>. 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 tendencias<sup>19</sup> 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	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,25%	1,96%	-2,29 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,56%	0,29%	-4,27 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,54%	0,13%	-3,41 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	0,72%	1,24%	0,52 p.p.
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	39,70%	41,10%	1,40 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	4,30%	5,20%	0,90 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	10,59%	9,74%	-0,85 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%	4,99%	4,99%	0,00 p.p.
Ventas netas acumuladas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.521	9.244	9.226	6.187	6.531	5,56%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

## POSICIÓN COMPETITIVA

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se especializa en ofrecer servicios de gerencia en construcciones y todo lo relacionado al mercado inmobiliario. En este sentido sus principales competidores serían: PROMOTORA INMOBILIARIA PRONOBIS S.A., MOBISOL S.A., ROMERO Y PAZMIÑO S.A. La empresa se diferencia por su experiencia de más de 15 años en el mercado y su enfoque en la flexibilidad y la seguridad de sus servicios.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que el sector al que pertenece el Emisor se destaca por su enfoque en soluciones de almacenamiento urbano, proporcionando bodegas accesibles y seguras. Las empresas del sector han venido realizando inversiones para mejorar la capacidad y la calidad de servicios en respuesta a la creciente demanda.

## PERFIL INTERNO

## GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. es una empresa que se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A., donde fusionan la experiencia con la innovación para crear comunidades que reflejan su compromiso con la excelencia.

<sup>17</sup> <https://www.eluniverso.com/noticias/economia/vivienda-ecuados-reservas-sector-inmobiliario-ecuador-recuperacion-economica-proyectos-ejecucion-nota/>

<sup>18</sup> <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

<sup>19</sup> <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

<b>2025</b> ACTUALIDAD	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta en la actualidad con un equipo de profesionales apasionados, comprometidos con el desarrollo y la producción. La empresa forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A. (Gruamazonas), un conglomerado dedicado a ofrecer al mercado ecuatoriano servicios de alta calidad, caracterizados por su profesionalismo, eficiencia y seguridad.
<b>2023</b> AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de la Compañía, el 12 de diciembre, resolvió el aumento de capital suscrito en USD 3,48 millones, mediante la emisión nuevas acciones ordinarias y normativas.
<b>2019</b> AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de la Compañía, el 2 de diciembre, resolvió el aumento de capital suscrito en USD 999,27 mil, mediante la emisión nuevas acciones ordinarias y normativas.
<b>2008</b> REFORMA AL ESTATUTO	El 15 de mayo, la Junta General de Accionistas de la compañía reformó la codificación integral del estatuto social.
<b>2006</b> CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 7 de junio, la Junta General de Accionistas de la compañía aprobó cambiar la denominación social a PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. Además, se realizaron reformas en la estructura administrativa, eliminando los cargos de Vicepresidencia Ejecutiva y Subgerencia General.
<b>2001</b> CONVERSIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL	El 30 de mayo, la Junta General de Accionistas de la compañía aprobó la conversión del capital social de sucres a dólares y estableció el valor nominal de las acciones en USD 1. Además, se incrementó el capital suscrito, que quedó fijado en USD 600.
<b>1998</b> CONSTITUCIÓN	El 11 de marzo, se constituye FICUS - CIRCULO INMOBILIARIO S.A. en la provincia de Guayas, ante el Notario Vigésimo Primero. Con un capital autorizado de S/. 10 millones

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

A la fecha del presente informe, la compañía está representada por 3.477.680 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos con la empresa debido a que existe un apoyo constante por parte del grupo empresarial al que pertenece y a la fortaleza patrimonial que mantiene la compañía evidenciada por el aumento de capital realizado en diciembre 2023.

A la fecha del presente informe PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. mantiene el 100% de participación en PLAZATON S.A.S.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas	Ecuador	999.266	28,73%
Golden South Group LLC.	EE. UU	2.478.414	71,27%
<b>Total</b>		<b>3.477.680</b>	<b>100,00%</b>
GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A. GRUAMAZONAS	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Golden South Group LLC.	EE. UU	6.333.897	100,00%
Parra Boyd Simón Antonio	Ecuador	100	0,00%
<b>Total</b>		<b>6.333.997</b>	<b>100,00%</b>
GOLDEN SOUTH GROUP LLC	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Golden South Holding LLC	EE. UU	-	-

Fuente: SCVS

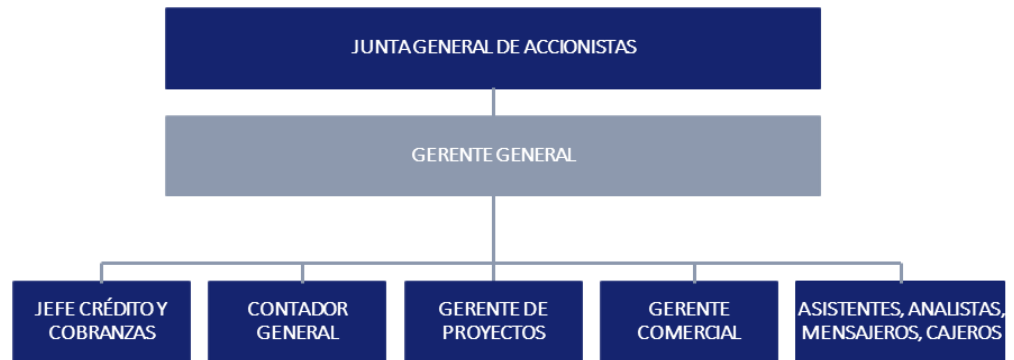
En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que en definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Citybox Mini Bodegas C.A.	Accionariado/Administración	Activa
Soroa S.A.	Accionariado	Activa
Colcordes S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS

A la fecha del presente informe, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta con 33 empleados distribuidos en diversas áreas y cargos. Estos empleados están capacitados y se dedican a actualizar continuamente sus

habilidades mediante programas de formación y desarrollo. La administración de la compañía está a cargo del Coordinador General y la Gerencia General está a cargo del Grupo Empresarial Amazonas S.A.



Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de la información la compañía dispone de un reglamento donde establecen políticas y regulaciones que rigen en las actividades relacionadas con el uso de las Tecnologías de la Información y la comunicación y definir las bases para una gestión responsable de las TICs dentro de PROZONAS, con la finalidad de garantizar el uso adecuado y seguro de los recursos tecnológicos, proteger la información de la empresa y promover un ambiente laboral eficiente y ético.

En opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., la compañía mantiene una adecuada estructura administrativa acorde al tipo de negocios que se desarrolla, y que se evidencia a través del uso de adecuados sistemas de administración y planificación.

A la fecha del presente informe, el certificado de cumplimiento de obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social no registra obligaciones patronales en mora, con el Servicio de Renta Internas se encuentra al día en todas sus obligaciones. En lo que respecta al certificado del buró de crédito, este demuestra que la compañía, no registra demandas judiciales por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos. Además, no registra operaciones como codeudor por lo que no compromete en forma alguna la solvencia y liquidez de la empresa. Cabe mencionar que a la fecha la compañía no mantiene juicios laborales, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes que podrían afectar los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

## NEGOCIO

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. es una empresa que se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. Además, cuenta con 26 años de experiencia en la ejecución, promoción, venta y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional, con una sólida trayectoria en el mercado.

PROZONAS ha construido diferentes proyectos con una excelente aceptación en el mercado inmobiliario, entre los que destacan:

- Urbanización Privada La Perla: ubicada en el km 1.6 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales. Contando con vías de acceso importantes y cerca de todo, *pet friendly*, entrada cerrada con seguridad las 24 horas del día, con acceso al río Daule, con áreas comunes y recreativas y parqueo para discapacitados. La urbanización La Perla cuenta con 8 etapas, cada una con su propia casa club y área de recreación, también cuenta con un malecón de 1 kilómetro para todo el complejo, cuenta con 9 modelos diferentes de villas, que suman más de 1200 unidades vendidas (más de \$110 millones en venta).
- Urbanización Brisas de la Perla 1 y 2: ubicadas en el km 1.6 de la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales. Brisas 1 desarrolló 38 condominios con un total de 228 apartamentos de 2 o 3 dormitorios, actualmente tienen vendido el 86%. Brisas 2 cuenta con 2 etapas: la 1era cuenta con 156 departamentos, de los cuales el 67% se encuentra vendido, la 2da etapa aún no se encuentra a la venta.
- Courtyard by Marriot: hotel cerca del aeropuerto de Guayaquil.
- Blue Towers: edificio con oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados.
- Citybox mini-bodegas: centro de almacenaje para particulares y empresas.
- Soroa S.A.: hoteles en Ecuador.

El proyecto que se encuentran desarrollando actualmente la compañía es Villa Ensueño, desarrollo inmobiliario de viviendas asequibles, ubicado en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales, cuenta con una superficie de 109,000 m2 donde se desarrollará la construcción de 580 unidades inmobiliarias: compuesto por 400 viviendas, con 6 modelos diferentes a elegir y 180 apartamentos a partir de 57 m2, contando con diferentes modelos con 2 y 3 dormitorios a elegir, ofrece una variedad de casas y apartamentos de alto confort, con varias vías de acceso y cerca de centros comerciales, colegios, centros de salud, etc., ubicación privilegiada con una aceptación muy importante dentro del segmento.

La etapa 1 de Villa Ensueño cuenta con 185 casas y 66 departamentos, de los cuales actualmente están vendidos 55 apartamentos y 184 casas, lo que representa un 95% del total de unidades habitacionales vendidas en esta etapa. Cuenta con todos los permisos y aprobaciones, inició obras de infraestructura en septiembre de 2023 y cuenta con un 70% de avance de obra.

La etapa 2 de Villa Ensueño cuenta con 216 casas y 114 departamentos, de los cuales actualmente están vendidos 66 departamentos y 58 casas, con un 37% de las unidades habitacionales de esta etapa. Cuenta con todos los permisos y aprobaciones, va a iniciar obras de infraestructura en abril de 2025 y cuenta con un 10% de avance de obra, que se refiere a planificación del terreno.

### RIESGO OPERATIVO

Para mitigar el riesgo operacional, la compañía cuenta con pólizas de seguros de diversa índole que ofrecen amplias coberturas.

PÓLIZAS VIGENTES	MONTO (USD)	COMPAÑÍA ASEGURADORA	FECHA DE VENCIMIENTO
Incendio y líneas aliadas	45.540	Liberty Seguro S.A.	16/09/26
Equipo electrónico	38.727	Liberty Seguro S.A.	16/09/26
Robo	15.000	Liberty Seguro S.A.	16/09/26
Responsabilidad civil	20.000	Liberty Seguro S.A.	16/09/26
Transporte Interno	7.000	Liberty Seguro S.A.	16/09/26
Vehículos	31.289	Liberty Seguro S.A.	16/09/26
Todo Riesgo Contratista	12.582.743	Hispana de Seguros y Reaseguros S.A.	28/02/26

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

### PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. mantiene 1 emisión vigente en el Mercado de Valores.

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primera Emisión de Obligaciones	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00024025	2.500.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en circulación en el Mercado de Valores.

LIQUIDEZ DE PRESENCIA BURSÁTIL	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Primera Emisión de Obligaciones	46	16	2.500.000

Fuente: SCVS

### INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 16 de diciembre de 2024 aprobó la Primera Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 2.500.000,00 dividida en dos clases.

La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros aprobó la Primera Emisión de Obligaciones mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00024025 con fecha 09 de junio de 2025, por un monto de hasta USD 2.500.000.

Kapital One Casa de Valores S.A inició la colocación de la emisión el 30 de junio logrando colocar hasta la fecha del presente informe el 100% de la misma.

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A	2.500.000	1.080	9,75%	Trimestral	Trimestral
	B		1.440	10,00%		
Saldo en circulación (octubre 2025)	USD 2.313.798					
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Prenda hipotecaria sobre el Fideicomiso Brisas Dos.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Valor nominal	USD 1,00					
Rescates anticipados	No serán rescatables anticipadamente, ni sorteables.					
Underwriting	No se contempla contrato de <i>underwriting</i> .					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.</li> <li>■ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.</li> <li>■ Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.</li> </ul>					
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.</li> </ul>					
Resguardo adicional	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5.</li> </ul>					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en la suposición de que se coloque 100% del monto aprobado

AMORTIZACIÓN CLASE A	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	30/09/2025	1.250.000	104.167	30.469	134.635	1.145.833
2	30/12/2025	1.145.833	104.167	27.930	132.096	1.041.667
3	30/03/2026	1.041.667	104.167	25.391	129.557	937.500
4	30/06/2026	937.500	104.167	22.852	127.018	833.333
5	30/09/2026	833.333	104.167	20.313	124.479	729.167
6	30/12/2026	729.167	104.167	17.773	121.940	625.000
7	30/03/2027	625.000	104.167	15.234	119.401	520.833
8	30/06/2027	520.833	104.167	12.695	116.862	416.667
9	30/09/2027	416.667	104.167	10.156	114.323	312.500
10	30/12/2027	312.500	104.167	7.617	111.784	208.333
11	30/03/2028	208.333	104.167	5.078	109.245	104.167
12	30/06/2028	104.167	104.167	2.539	106.706	-

Fuente: SCVS

AMORTIZACIÓN CLASE B	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	28/10/2025	1.250.000	78.125	31.250	109.375	1.171.875
2	28/01/2026	1.171.875	78.125	29.297	107.422	1.093.750
3	28/04/2026	1.093.750	78.125	27.344	105.469	1.015.625
4	28/07/2026	1.015.625	78.125	25.391	103.516	937.500
5	28/10/2026	937.500	78.125	23.438	101.563	859.375
6	28/01/2027	859.375	78.125	21.484	99.609	781.250
7	28/04/2027	781.250	78.125	19.531	97.656	703.125
8	28/07/2027	703.125	78.125	17.578	95.703	625.000
9	28/10/2027	625.000	78.125	15.625	93.750	546.875
10	28/01/2028	546.875	78.125	13.672	91.797	468.750
11	28/04/2028	468.750	78.125	11.719	89.844	390.625
12	28/07/2028	390.625	78.125	9.766	87.891	312.500
13	28/10/2028	312.500	78.125	7.813	85.938	234.375
14	28/01/2029	234.375	78.125	5.859	83.984	156.250
15	28/04/2029	156.250	78.125	3.906	82.031	78.125
16	28/07/2029	78.125	78.125	1.953	80.078	-

Fuente: SCVS

El Emisor deberá establecer, de manera obligatoria, ciertas medidas orientadas a mantener el valor de la Garantía General, por lo que GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. ha verificado que se cumplen las garantías, resguardos de Ley y límite de endeudamiento.

GARANTÍAS Y RESGUARDOS	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.	Con corte octubre de 2025, la empresa mostró un índice dentro del compromiso adquirido, siendo la relación activos reales/ pasivos de 1,08.	CUMPLE
No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora	No hay obligaciones en mora.	CUMPLE
Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos depurados sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1,25.	Con corte octubre de 2025, la compañía presentó una cobertura del monto de activos depurados sobre obligaciones en circulación de 5,29 veces, cumpliendo así lo determinado en la normativa.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
PROZONAS S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta 80% de los activos de la empresa.	A octubre de 2025 la compañía mantiene un nivel de endeudamiento de pasivos financieros / activos de 51%.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

RESGUARDO ADICIONAL	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
La compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5	A octubre de 2025 la compañía no ha pagado intereses a empresas relacionadas.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

#### GARANTÍA ESPECÍFICA

La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en su calidad de constituyente/beneficiario del FIDEICOMISO BRISA DOS, y el representante de los obligacionistas ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A. constituyen una garantía hipotecaria a favor de este.

El GARANTE HIPOTECARIO constituye a favor del ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A., una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el solar y edificación dos de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con un área total de 52.871,18 m<sup>2</sup>. Con código catastral No. 48-0434-002-0-0-0.

Constituyendo una garantía específica sobre la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

#### ACTIVOS DEPURADOS

La presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 31 de octubre de 2025, la compañía posee un total de activos de USD 25,75 millones, de los cuales USD 12,25 millones son activos depurados, y la cobertura del monto de obligaciones en circulación igual a 5,29 veces, cumpliendo así lo determinado en la normativa.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. verificó la información del certificado de activos depurados de la empresa, con información financiera cortada al 31 de octubre de 2025, evidenciando que la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación en instrumentos amparados con Garantía General deben mantener una razón mayor o igual a 1,25. Se entiende como activos depurados: "Al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias".

ACTIVOS DEPURADOS (OCTUBRE 2025)	MONTO (USD)
<b>Activo Total</b>	<b>25.747.593</b>
(-) Activos o impuestos diferidos	24.336
(-) Activos gravados	1.994.229
(-) Activos en litigio	
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	6.304.250
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	3.926.560
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	2.000
<b>Total Activos Depurados</b>	<b>12.251.374</b>
<b>Saldo de obligaciones en circulación</b>	<b>2.313.798</b>
<b>Cobertura Activos Depurados / Obligaciones en circulación</b>	<b>5,29</b>

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Por otro lado, "El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización de flujos de fondos de bienes que se espera que existan, de emisiones de obligaciones de largo y corto plazo de un mismo originador y/o emisor, además del monto en circulación como aceptante de facturas comerciales negociables, no podrá ser superior al doscientos por ciento (200%) de su patrimonio. De excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran por lo menos en un ciento veinte por ciento (120%) el monto excedido".

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor de la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., así como de los valores que mantiene en circulación, representa 38,04% del 200% del patrimonio al 31 de octubre de 2025 y 76,08% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO (OCTUBRE 2025)	MONTO (USD)
<b>Patrimonio</b>	<b>3.041.267</b>
200% Patrimonio	6.082.534
Saldo Titularización de Flujos en circulación	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	2.313.798
Nueva Emisión de Obligaciones	-
Total Emisiones	2.313.798
<b>Total Emisiones/200% Patrimonio</b>	<b>38,04%</b>

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**PERFIL FINANCIERO**

**PERFIL HISTÓRICO**

El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros de los años 2022, 2023 y 2024 auditados por OHM & CO. INC. LTDA. AUDITORS AND CONSULTANTS. Estos informes de auditoría no presentaron salvedades en su opinión. Adicionalmente se analizaron los Estados Financieros Internos con corte a octubre de 2024 y 2025.

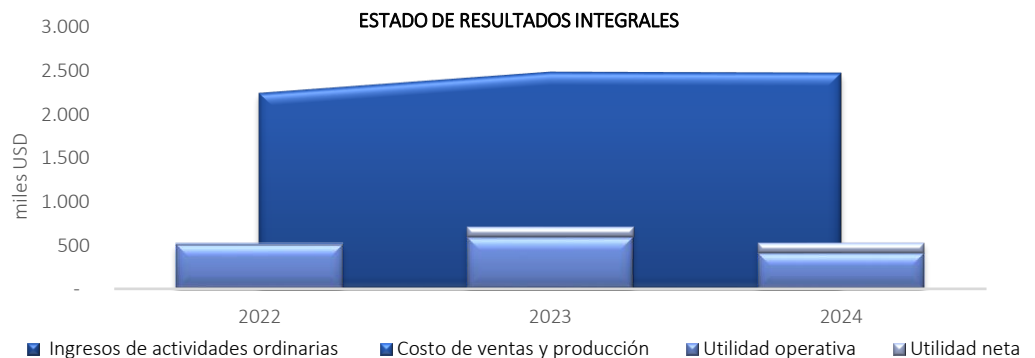
**EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS**

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se dedica a adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. También forma parte de la asociación de promotores y viviendas del Ecuador, APIVE. Los proyectos inmobiliarios que desarrollan cumplen con todas las normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario y cumpliendo los sueños de los ecuatorianos de comprar un bien inmueble. Sus desarrollos van desde edificios de oficinas, edificios de bodegas, desarrollos habitacionales horizontales, desarrollos de departamentos, centros comerciales, entre otros, colaborando así con la economía nacional.

Los ingresos crecieron en un 10,78% entre los años 2022 y 2023 debido a una mayor venta del proyecto Urbanización La Perla. Para el cierre del 2024 las ventas fueron de USD 2,46 millones, similares a las registradas para el año inmediatamente anterior. Las principales líneas de negocio son prestación de servicios como promotor inmobiliario, otros ingresos que incluyen la venta del fideicomiso Alvar y otros ingresos por resciliación, que corresponden a ingresos por penalización de clientes y resciliación de proyectos. En octubre 2025 los ingresos alcanzaron USD 1,61 millones y fueron 22,01% inferiores a los registrados en el mismo mes del año anterior debido a la culminación de uno de los proyectos en el que se facturaba el fee promotor.

La compañía cuenta con una variedad de unidades de vivienda, que cumplen con altos estándares de calidad en infraestructura, además, las urbanizaciones cuentan con cámaras de vigilancia, alarma en las instalaciones, facilidad de accesos y casas comunales en las diferentes etapas. Las unidades de vivienda cuentan con diferentes estilos según los estudios de mercado realizados, entre acabados de lujo y viviendas y departamentos de 2 y 3 dormitorios. Las casas tienen un área de entre 75 metros cuadrados y 105 metros cuadrados y los departamentos van desde los 58 metros cuadrados y 61 metros cuadrados.

La compañía se desenvuelve en el sector de servicios como promotor inmobiliario, por lo que no presentó un costo de ventas per se, registró gastos de operación compuesto por gastos de ventas y administrativos. En el periodo analizado este rubro tuvo una tendencia creciente en términos nominales al pasar de USD 1,73 millones en 2022 a USD 1,89 millones en 2023, sin embargo, en términos relativos los gastos operacionales sobre las ventas decrecieron de 77,3% en 2022 a 76,05% en 2023 que corresponde principalmente a asesorías y consultorías, sueldos y salarios, seguridad y vigilancia, mantenimiento y reparaciones. Para diciembre 2024 los gastos operativos totalizaron USD 2,05 millones representando 83,25% de las ventas atribuido al aumento con proveedores de servicios en asesoría financiera y administrativa, sueldos y salarios, y gastos de gestión, así como comisiones en ventas de bienes. En octubre 2025 los gastos operacionales alcanzaron USD 2,13 millones superiores a los registrados en octubre 2024. En lo que respecta a participación excedieron en 32% los ingresos lo que tuvo como consecuencia una pérdida operativa de USD 517 mil. Esta circunstancia se debe a un constante gasto en la promoción de los proyectos, así como de los gastos en sueldos y honorarios, y a que la empresa no ha podido facturar las casas ya vendidas lo que se espera regularizar en el primer trimestre del 2026.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022, 2023 y 2024

La utilidad operativa para el cierre de 2022 representó un 22,7% de las ventas. Durante 2023 y producto del incremento en la venta de unidades de vivienda la utilidad operativa mejoró tanto en términos relativos como en términos monetarios, totalizando USD 594 mil, representando un 23,95% de las ventas. Al cierre de 2024, esta se disminuyó debido a un incremento en los gastos de administración y fue un 30,36% menor que el año anterior, alcanzando USD 413,65 mil, y finalmente para octubre de 2025, tal como se mencionó, se registró pérdida operativa por un valor de -USD 517 mil.

Por su parte, el EBITDA fluctuó durante el periodo analizado en función de la variación en la utilidad operativa y de la mayor depreciación y amortización registrada producto de la inversión constante en activos fijos. Al cierre de 2022 el EBITDA alcanzó un monto de USD 524,69 mil y en el año 2023 fue de USD 612,41 mil, evidenciando la capacidad de la compañía de generar recursos a partir de las operaciones ordinarias. Esta generación de EBITDA permitió tener una cobertura 1,54 veces sobre gastos financieros para diciembre 2023, y permite un pago total de la deuda con costo en aproximadamente 7 años. En diciembre 2024, el EBITDA alcanzó USD 413,65 mil, lo que se traduce en una cobertura de 2,06 veces sobre los gastos financieros, una cifra notablemente mayor en comparación con los valores históricos, para octubre 2025 el EBITDA fue USD -USD 498 mil en concordancia con la pérdida operativa del periodo.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. ha fondeado las operaciones mediante recursos de terceros y relacionados por lo que los gastos financieros dependen de los préstamos adquiridos localmente y en el exterior. De esta manera este rubro presentó un comportamiento decreciente entre 2022 y 2024, pasando de un monto de USD 471,89 mil a USD 200,6 mil. En 2024, los gastos financieros disminuyeron en 49,46% con respecto a 2023 y representaron 8,12% de las ventas totales. Para octubre 2025 alcanzaron USD 136,5 mil, relativamente menores para el nivel de deuda que mantiene la empresa, lo que obedece a la activación de los gastos financieros en el rubro de proyectos. Un análisis más extenso de la estructura de financiamiento se encuentra en secciones posteriores.

La utilidad neta de la compañía se presentó creciente, al partir de USD 10,04 mil en 2022 a una utilidad neta de USD 114,57 mil al cierre de 2023. Para diciembre 2024 este rubro fue de USD 110,13 mil, que responde a la gestión operativa ante el comportamiento de las variables de mercado. En octubre 2025 se registra una pérdida neta de -USD 656 mil por los motivos ya anotados.

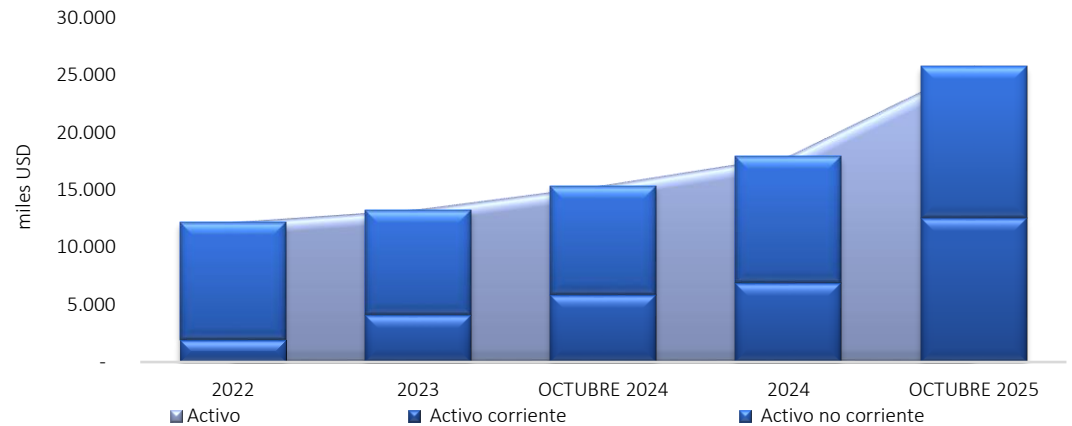
#### CALIDAD DE ACTIVOS

El activo total de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. presentó una tendencia creciente a lo largo del periodo analizado siempre superior a USD 12 millones entre 2022 y diciembre 2024, concentrado en la porción no corriente un 71,64% en promedio del total de activos, sin embargo, para octubre 2025 el activo se incrementa hasta alcanzar USD 26,41 millones, incrementando principalmente en activos por contratos y cuentas por pagar a relacionadas de largo plazo. Este comportamiento se debe a derechos fiduciarios de largo plazo por USD 8,42 millones al cierre de 2024 que correspondían principalmente a 10 Fideicomisos, cuyos objetivos principales es administrar los diferentes proyectos inmobiliarios que maneja la compañía. A octubre de 2025, los derechos fiduciarios alcanzan USD 6,53 millones, reflejando una caída con respecto a diciembre 2024 y representando 25,36% del activo total.

La propiedad planta y equipo, se mantuvo en términos nominales estables entre el 2022 y 2024, sobre USD 50 mil, compuesto principalmente por muebles y enseres, equipos de computación y vehículos. Sin embargo, para 2024 se hicieron bajas de equipos que se depreciaron en su totalidad, y se hicieron adquisiciones de otros equipos para el correcto funcionamiento de la empresa.

Entre 2022 y octubre 2025, alrededor de 9% del activo estuvo representado por cuentas como: efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar comercial, anticipo a proveedores y activos por impuestos corrientes que presentaron variaciones en el periodo analizado, pero dado la baja representatividad, no afectaron de forma material la evolución del activo total. Para diciembre 2024 estos rubros alcanzaron USD 646 mil en efectivo y sus equivalentes (USD 722 mil a octubre 2025), USD 164 mil en cuentas por cobrar comerciales (USD 613 mil a octubre 2025), USD 362 mil en anticipo a proveedores (USD 980 mil a octubre 2025) y USD 414 mil en activos por impuestos corrientes (887 mil a octubre 2025).

**EVOLUCIÓN EL ACTIVO**



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a octubre 2024 – 2025

Los activos por contrato son construcciones en curso que forman parte del giro de negocio de la compañía. Esta cuenta ha mantenido una tendencia creciente, pasando de USD 1,34 millones en 2022 hasta alcanzar USD 5,18 millones en 2024, creciendo en este último año 88%. En esta cuenta se registran principalmente los rubros de dos proyectos, Brisas 2 y Villa Ensueño, y son valores utilizados para el mejoramiento de los proyectos y para el correcto funcionamiento de estos. Para octubre 2025 esta cuenta alcanzó USD 9,22 millones y representó 35,82% del activo total.

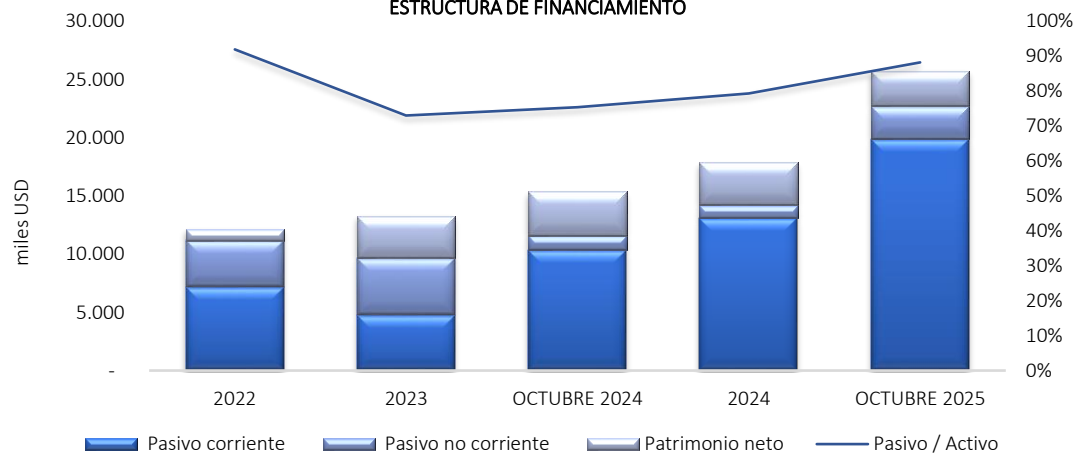
Por otra parte, el Rendimiento de los Activos (ROA) fue cercano a 0% para el 2022 efecto de la utilidad neta registrada, para el cierre de 2023 se evidenció una mejora alcanzando un ROA de 0,86% y a diciembre 2024 fue de 0,62% debido a una mayor utilidad neta, antes explicada.

**ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO**

El análisis de la estructura de financiamiento muestra que PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. financió sus operaciones mediante una combinación de recursos propios y fuentes de financiamiento externas. Durante el periodo de análisis, ambos componentes representaron aproximadamente 76% del activo total. En el 2022 el capital propio financió alrededor de 9% de los activos, situación que mejora para los periodos siguientes. En 2023 y a diciembre 2024, el financiamiento proveniente de fondos propios fue alrededor de 20%.

Como resultado de lo mencionado, el nivel de apalancamiento se mantuvo en 11,39 en 2022, sin embargo, para diciembre 2023 decreció a 2,70 y hasta diciembre 2024 alcanza 3,84 lo que proporciona un mejor margen de maniobra para hacer frente a imprevistos o shocks externos. Sin embargo, para octubre 2025 el apalancamiento crece hasta 7,47 debido a un fuerte incremento en el pasivo total, explicado en los siguientes párrafos.

**ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO**



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a octubre 2024 – 2025

Entre 2022 y diciembre 2024, los pasivos totales mantuvieron montos superiores a USD 9,6 millones con una distribución que predomina el corto plazo en 2022 y 2024. Las cuentas más representativas fueron los préstamos con terceros, que al cierre de 2022 representaron 36,51% del pasivo total, cuentas por pagar comerciales alcanzando una participación de 37,21% y anticipos de clientes representando 16,99%.

Para 2023 el pasivo se reduce 13,35% totalizando un monto de USD 9,68 millones efecto de la disminución de los préstamos con terceros de largo plazo (-28%) por dos factores: el primero, fue la renovación y posterior sustitución de acreencia asumida por *Golden South Group LLC* por el monto de USD 2.463.523. Además, se realizaron pagos a préstamos por USD 650.144; el segundo factor fue por la compensación de créditos con relación a los pagos de los Hermanos Abbud por un monto de USD 617.363, además, se realizó la sustitución de la deuda asumida por *Grupo Empresarial Amazonas S.A.* por un monto de USD 1.045.809. En 2024 el pasivo aumenta 46,58% y fue el pasivo corriente el que más crecimiento tuvo, ya que la compañía adquirió deuda financiera a corto plazo, además de un incremento en los anticipos de clientes. Para octubre 2025 el pasivo se incrementa hasta alcanzar USD 22,71 millones, manteniendo su concentración en el corto plazo, principalmente en obligaciones con entidades financieras.

El pasivo no corriente se mantuvo estable en términos monetarios entre 2022 y 2023, el mayor cambio fue el incremento en deuda financiera a largo plazo y la reducción de préstamos con terceros a largo plazo, que para 2023 representaron 20,77% y 29,26% del pasivo total respectivamente. Para 2024 el pasivo no corriente se reduce y llega a representar apenas 7,69% del pasivo total, y para octubre 2025 se incrementa hasta alcanzar USD 2,82 millones, producto principalmente de la colocación de la emisión en revisión y clasificada en el largo plazo.

Las cuentas por pagar no han sido representativas y han presentado fluctuaciones no materiales conforme a la necesidad de requerimiento de servicios por el desenvolvimiento operacional. Estas cuentas han representado alrededor de 7,71% entre 2023 y octubre 2025, con tendencias fluctuantes.

Los anticipos de clientes han mantenido una tendencia creciente pasando de USD 1,89 millones en 2022 hasta alcanzar USD 5,87 millones en 2024 y para octubre 2025 llegaron a USD 7,44 millones. Esta cuenta representa en promedio de los 3 últimos años 31,36% del pasivo total y representando 32,76% del pasivo total a octubre 2025. Los anticipos de clientes se componen principalmente de los flujos de efectivo recibido de los promitentes clientes y compradores de los proyectos Villa Ensueño Uno, Dos, y Brisas 2.

La deuda financiera de la empresa ha presentado cambios importantes durante el periodo de estudio, en 2022 se componía principalmente de entidades financieras y préstamos con terceros a largo plazo. Para 2023 la compañía no registra valores relevantes en el corto plazo, sin embargo, en el largo plazo existe deuda con entidades financieras por USD 2,01 millones y préstamos con terceros por USD 2,83 millones. En 2024 existe un cambio en la composición de la deuda financiera cuando la compañía adquiere obligaciones con Banco Pichincha C.A. por USD 6 millones representando 42,27% del pasivo total, y reduce los préstamos con terceros a largo plazo hasta USD 964 mil. Para octubre 2025 la deuda con entidades financieras asciende a USD 11,2 millones en el corto plazo, representando 49,33% del pasivo total y pagando completamente los préstamos con terceros. Por otra parte a la fecha de corte de información del presente informe se ha colocado el 100% del monto emitido en el Mercado de Valores.

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
		REAL		INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	710	1	6.000	4.000	11.200
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	-	4
Préstamos con terceros CP	151	32	9	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	11	2.011	1	2	-
Obligaciones emitidas LP	-	-	-	-	2.310
Préstamos con terceros LP	3.930	2.833	964	1.099	-
<b>Subtotal deuda</b>	<b>4.802</b>	<b>4.877</b>	<b>6.974</b>	<b>5.101</b>	<b>13.514</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	44	242	647	2	572
Inversiones temporales CP	-	250	-	-	150
<b>Deuda neta</b>	<b>4.759</b>	<b>4.385</b>	<b>6.328</b>	<b>5.099</b>	<b>12.792</b>

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a octubre 2024 – 2025

La cuenta más representativa del patrimonio es el capital social, y presentó un incremento entre 2022 y 2023, producto del aumento en USD 2,48 millones por parte de la compañía *Golden South Group LLC*, totalizando USD 3,48 millones, fortaleciendo el patrimonio al cierre de 2023. Para diciembre 2024 este rubro se presentó en monto similares al cierre de 2023. Entonces, los recursos propios fueron una importante fuente de fondeo, ya que contribuyeron con el financiamiento de un 19% de los activos para 2024. La capacidad de generación de flujo operativo derivada del calce adecuado de los flujos entre cobro a clientes y pago a proveedores permitió destinar

una porción importante de los resultados generados al pago de obligaciones con terceros y mantener la estructura de financiamiento estable durante el periodo.

## PERFIL PROYECTADO

### PROYECCIONES DEL EMISOR

En la estructuración original, el emisor realizó proyecciones de resultados y del estado de flujos de efectivo, aspectos importantes para analizar la capacidad de pago de la emisión por lo que se medirá el progreso de las proyecciones originales hasta la fecha de corte.

PROYECCIONES DE RESULTADOS	2024	
	ORIGINALES (MILES USD)	REALES (MILES USD)
Ventas netas	2.421	2.469
Costo de venta	-	-
<b>Margen bruto</b>	<b>2.421</b>	<b>2.469</b>
Gastos operativos	(2.038)	(2.056)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>383</b>	<b>414</b>
Gastos financieros	(192)	(201)
<b>Utilidad neta</b>	<b>114</b>	<b>110</b>

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. – Prospecto de Oferta Pública

La comparación de las proyecciones originales realizadas por el Emisor para 2024 demuestra un nivel de ingresos moderado en el momento de la planificación, considerando que los ingresos reales fueron 2% mayores ante un mayor volumen de ventas dada una buena estrategia de ventas. Sin embargo, el costo de ventas proyectado fue de 0, una cifra que se da por el giro de negocio del emisor. Por su parte, tanto los gastos operativos como los financieros fueron ligeramente superiores a los proyectados lo que, como consecuencia, llevó a beneficios netos marginalmente inferiores, que no alcanzaron a cumplir con lo esperado en la proyección inicial.

## CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

**AA (+)**

*Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se verá afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.*

*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 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, y de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

**Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc**  
 Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
		REAL		INTERANUAL	
<b>ACTIVO</b>	<b>12.157</b>	<b>13.264</b>	<b>17.891</b>	<b>15.357</b>	<b>25.748</b>
<b>Activo corriente</b>	<b>1.924</b>	<b>4.083</b>	<b>6.882</b>	<b>5.848</b>	<b>12.493</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	44	242	647	2	572
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	118	-	-	-	2
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	252	282	164	64	613
Anticipos a proveedores	27	280	362	331	980
Activos por impuestos corrientes	104	229	415	457	887
Activos por contrato	1.346	2.759	5.189	4.962	9.224
Otros activos corrientes	33	292	106	33	215
<b>Activo no corriente</b>	<b>10.232</b>	<b>9.181</b>	<b>11.009</b>	<b>9.509</b>	<b>13.254</b>
Propiedades, planta y equipo	163	171	100	99	87
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(103)	(121)	(51)	(45)	(50)
Activos por impuesto diferido	-	20	24	20	24
Derechos fiduciarios LP	10.170	9.103	8.426	7.434	6.529
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados LP	-	-	1.994	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	-	-	510	1.994	6.651
Otros activos no corrientes	2	8	6	7	13
<b>PASIVO</b>	<b>11.176</b>	<b>9.683</b>	<b>14.194</b>	<b>11.570</b>	<b>22.706</b>
<b>Pasivo corriente</b>	<b>7.136</b>	<b>4.729</b>	<b>13.102</b>	<b>10.360</b>	<b>19.886</b>
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	4.158	916	868	1.160	999
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	92	79	62	525	59
Obligaciones con entidades financieras CP	710	1	6.000	4.000	11.200
Anticipo de clientes CP	1.899	3.459	5.870	4.403	7.438
Préstamos con terceros CP	151	32	9	-	-
Provisiones por beneficios a empleados CP	118	189	267	123	133
Otros pasivos corrientes	9	54	26	149	58
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>4.039</b>	<b>4.954</b>	<b>1.092</b>	<b>1.210</b>	<b>2.820</b>
Obligaciones con entidades financieras LP	11	2.011	1	2	-
Obligaciones emitidas LP	-	-	-	-	2.310
Préstamos con terceros LP	3.930	2.833	964	1.099	-
Provisiones por beneficios a empleados LP	98	109	127	109	126
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas LP	-	-	-	-	384
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>981</b>	<b>3.581</b>	<b>3.698</b>	<b>3.787</b>	<b>3.041</b>
Capital suscrito o asignado	999	3.478	3.478	3.478	3.478
Reserva legal	10	10	10	10	10
Ganancias o pérdidas acumuladas	(38)	(21)	100	93	210
Ganancia o pérdida neta del periodo	10	115	110	206	(656)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
		REAL		INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias	2.239	2.480	2.469	2.072	1.616
<b>Margen bruto</b>	<b>2.239</b>	<b>2.480</b>	<b>2.469</b>	<b>393</b>	<b>1.616</b>
(-) Gastos de administración	(1.277)	(1.407)	(1.614)	(1.304)	(1.674)
(-) Gastos de ventas	(454)	(479)	(441)	(375)	(460)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>508</b>	<b>594</b>	<b>414</b>	<b>393</b>	<b>(517)</b>
(-) Gastos financieros	(472)	(397)	(201)	(177)	(137)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	(4)	(15)	(15)	(9)	(3)
<b>Utilidad antes de participación e impuestos</b>	<b>32</b>	<b>182</b>	<b>198</b>	<b>206</b>	<b>(656)</b>
(-) Participación trabajadores	(5)	(27)	(30)	-	-
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>27</b>	<b>155</b>	<b>168</b>	<b>206</b>	<b>(656)</b>
(-) Gasto por impuesto a la renta	(17)	(40)	(58)	-	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>10</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>206</b>	<b>(656)</b>
EBITDA	525	612	443	409	(498)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2022	2023	2024
		REAL	
<b>Flujo Actividades de Operación</b>	<b>454</b>	<b>609</b>	<b>(355)</b>
<b>Flujo Actividades de Inversión</b>	<b>(24)</b>	<b>(273)</b>	<b>900</b>
<b>Flujo Actividades de Financiamiento</b>	<b>(508)</b>	<b>(139)</b>	<b>(141)</b>
Saldo Inicial de Efectivo	121	44	242
Flujo del período	(78)	198	405
Saldo Final de efectivo	44	242	647

ÍNDICES	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
<b>MÁRGENES</b>					
Costo de Ventas / Ventas	0%	0%	0%	81%	0%
Margen Bruto/Ventas	100%	100%	100%	19%	100%
Utilidad Operativa / Ventas	23%	24%	17%	19%	-32%
<b>LIQUIDEZ</b>					
Capital de trabajo (miles USD)	(5.212)	(646)	(6.220)	(4.512)	(7.393)
Prueba ácida	0,27	0,86	0,53	0,56	0,63
Índice de liquidez	0,27	0,86	0,53	0,56	0,63
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	454	609	(355)	-	-
<b>SOLVENCIA</b>					
Pasivo total / Activo total	92%	73%	79%	75%	88%
Pasivo corriente / Pasivo total	64%	49%	92%	90%	88%
EBITDA / Gastos financieros	1,11	1,54	2,21	2,30	(3,64)
Años de pago con EBITDA (APE)	9,07	7,16	14,30	10,40	-
Años de pago con FLE (APF)	10,47	7,20	-	-	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	545	766	(414)	1.036	(553)
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,96	0,80	(1,07)	0,39	-
Capital social / Patrimonio	102%	97%	94%	92%	114%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	11,39	2,70	3,84	3,06	7,47
<b>ENDEUDAMIENTO</b>					
Deuda financiera / Pasivo total	43%	50%	49%	44%	60%
Deuda largo plazo / Activo total	0%	15%	0%	0%	9%
Deuda neta (miles USD)	4.759	4.385	6.328	5.099	12.792
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(4.039)	(916)	(868)	(1.160)	(997)
<b>RENTABILIDAD</b>					
ROA	0,08%	0,86%	0,62%	2%	-3%
ROE	1,02%	3,20%	2,98%	7%	-26%
<b>EFICIENCIA</b>					
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	3	3	2	2	1
Días de inventario	-	-	-	-	-
CxC relacionadas / Activo total	2,07%	2,13%	3,77%	13,40%	28,21%
Días de cartera CP	19	-	-	-	0
Días de pago CP	-	-	-	207	-

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	710	1	6.000	4.000	11.200
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	-	4
Préstamos con terceros CP	151	32	9	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	11	2.011	1	2	-
Obligaciones emitidas LP	-	-	-	-	2.310
Préstamos con terceros LP	3.930	2.833	964	1.099	-
<b>Subtotal deuda</b>	<b>4.802</b>	<b>4.877</b>	<b>6.974</b>	<b>5.101</b>	<b>13.514</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	44	242	647	2	572
Inversiones temporales CP	-	250	-	-	150
<b>Deuda neta</b>	<b>4.759</b>	<b>4.385</b>	<b>6.328</b>	<b>5.099</b>	<b>12.792</b>

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	118	-	-	-	2
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	4.158	916	868	1.160	999
<b>NOF</b>	<b>(4.039)</b>	<b>(916)</b>	<b>(868)</b>	<b>(1.160)</b>	<b>(997)</b>

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2022	2023	2024	OCTUBRE 2024	OCTUBRE 2025
	REAL			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	9	710	1	710	1
Préstamos con terceros CP	107	151	32	151	32
(-) Gastos financieros	472	397	201	177	137
Efectivo y equivalentes al efectivo	44	492	647	2	722
<b>SERVICIO DE LA DEUDA</b>	<b>545</b>	<b>766</b>	<b>(414)</b>	<b>1.036</b>	<b>(553)</b>

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:

EMISIÓN DE DEUDA, aprobada en mayo 2020

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

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora [www.globalratings.com.ec](http://www.globalratings.com.ec), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Literal g, h, i, Numeral 1, 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.
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, 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.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 11, 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.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 3, Artículo 2, Sección I, Capítulo I, Título XVIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Literales c, e y f, Numeral 1, Artículo 10 y en los Números 3, 4 y 5, Artículo 11, 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.
INSTRUMENTO	Numeral 5, Artículo 11, 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. Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
ACTIVOS DEPURADOS	Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Literal c, Numeral 1, 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.
200% PATRIMONIO	Artículo 9, Capítulo I, Título II, 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 la Emisión 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 emisor.