

## PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE OBLIGACIONES

### PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO DE EMISING S.A

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR	EMISING S.A																																		
MONTO DE LA EMISIÓN	\$4.000.000,00																																		
CARACTERÍSTICAS	<table> <tr> <th>CLASE</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr> <tr> <td>MONTO</td><td>\$1.000.000,00</td><td>\$1.500.000,00</td><td>\$1.500.000,00</td></tr> <tr> <td>PLAZO EN DIAS</td><td>361</td><td>1080</td><td>1800</td></tr> <tr> <td>RENDIMIENTO</td><td>9,25%</td><td>9,50%</td><td>9,75%</td></tr> <tr> <td>AMORTIZACIÓN DE INTERÉS</td><td>SEMESTRAL</td><td>SEMESTRAL</td><td>SEMESTRAL</td></tr> <tr> <td>No. CUOTAS</td><td>2</td><td>6</td><td>10</td></tr> <tr> <td>AMORTIZACIÓN DE CAPITAL</td><td>SEMESTRAL</td><td>1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL</td><td>1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL</td></tr> <tr> <td>No. CUOTAS</td><td>2</td><td>4</td><td>8</td></tr> </table>			CLASE	A	B	C	MONTO	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$1.500.000,00	PLAZO EN DIAS	361	1080	1800	RENDIMIENTO	9,25%	9,50%	9,75%	AMORTIZACIÓN DE INTERÉS	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL	No. CUOTAS	2	6	10	AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	SEMESTRAL	1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL	1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL	No. CUOTAS	2	4	8
CLASE	A	B	C																																
MONTO	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$1.500.000,00																																
PLAZO EN DIAS	361	1080	1800																																
RENDIMIENTO	9,25%	9,50%	9,75%																																
AMORTIZACIÓN DE INTERÉS	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL																																
No. CUOTAS	2	6	10																																
AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	SEMESTRAL	1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL	1 AÑO GRACIA-SEMESTRAL																																
No. CUOTAS	2	4	8																																
TIPO DE EMISIÓN	Desmaterializada																																		
GARANTÍA	Garantía General y Garantía Específica																																		
DESTINO DE LOS RECURSOS	Los recursos obtenidos a través de la colocación de valores se destinarán para para capital de trabajo y pago de pasivos, esto es el pago a proveedores de la compañía e instituciones financieras.																																		
ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y AGENTE COLOCADOR	ANDES CAPITAL CASA DE VALORES ANDESCAPITAL S.A																																		
CATEGORÍA DE RIESGO	AA+																																		
CALIFICADORA DE RIESGO	CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A.																																		
AGENTE PAGADOR	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A																																		
REPRESENTANTE DE OBLIGACIONISTAS	BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A																																		



**AGENTE ESTRUCTURADOR  
Y COLOCADOR**



**DEPOSITO CENTRALIZADO DE  
COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**Bondholder Representative S.A.**  
Representante de obligacionistas

**PCR** | PACIFIC  
CREDIT  
RATING

El Emisor y la presente emisión de Obligaciones de EMISING S.A , el contenido del prospecto y la autorización de Oferta Pública han sido aprobadas mediante por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00083738 del 10 de Diciembre del 2025.

La aprobación del Prospecto de Oferta Pública no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de las obligaciones emitidas por **EMISING S.A** , ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o la rentabilidad de la emisión.

## Tabla de contenido

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	5
1.1 RAZÓN SOCIAL Y NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR	5
1.2 NÚMERO DEL RUC	5
1.3 DOMICILIO, DIRECCIÓN, NÚMERO DE TELÉFONO Y DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR	5
1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL	5
1.5 PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA	5
1.6 OBJETO SOCIAL	5
1.7 CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO	6
1.8 NÚMERO DE ACCIONES, CLASE, VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN Y SERIES	6
1.9 NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS PROPIETARIOS DE MÁS DEL DIEZ POR CIENTO DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA, CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE SU RESPECTIVA PARTICIPACIÓN.	6
1.10 CARGO O FUNCIÓN, NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LOS DIRECTORES	6
1.11 NÚMERO DE EMPLEADOS, TRABAJADORES Y DIRECTIVOS DE LA COMPAÑÍA	7
1.12 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA	8
1.13 REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y CÓDIGO ÓRGANICO MONETARIO Y FINANCIERO	8
1.14 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES	9
1.15 GASTOS DE LA EMISIÓN (DATOS QUE DEBEN INDICARSE A MANERA DE MONTOS TOTALES Y PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL TOTAL DE LA EMISIÓN)	9
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR</b>	9
2.1 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONOMICO EN QUE SE HA VENIDO DESARROLLANDO Y DESARROLLARÁ SUS ACTIVIDADES	10
2.2 PRINCIPALES LINEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA	12
2.3 DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO	16

2.4 DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS .....	18
<b>3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN .....</b>	<b>22</b>
3.1 FECHA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN .....	22
3.2 MONTO DE LA EMISIÓN .....	22
3.3 UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN .....	22
3.4 CLASE Y PLAZO .....	22
3.5 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CADA CLASE .....	22
3.6 INDICACIÓN DE SER LA ORDEN O AL PORTADOR .....	23
3.7 PERIODICIDAD DEL PAGO DE INTERESES .....	23
3.8 TASA DE INTERÉS Y FORMA DE REAJUSTE .....	23
3.9 FORMA DE CÁLCULO .....	23
3.10 FECHA A PARTIR DEL CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPIEZA A GANAR INTERESES .....	23
3.11 INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE CUPONES .....	24
3.12 FORMA DE CANCELACIÓN DE INTERESES .....	24
3.13 AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL .....	24
3.14 FORMA DE CANCELACIÓN DEL CAPITAL / TABLA DE AMORTIZACIÓN .....	25
3.15 AGENTE PAGADOR Y LUGAR DE PAGO .....	27
3.16 GARANTÍA, GARANTÍA ESPECÍFICAS Y RESGUARDOS .....	28
3.17 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS .....	30
3.18 RESUMEN DEL CONVENIO DEREPRESENTACIÓN .....	30
3.19 SISTEMA DE COLOCACIÓN .....	35
3.20 CONTRATO DE UNDERWRITING .....	35
3.21 RESCATES ANTICIPADOS .....	35
3.22 AGENTE ASESOR Y COLOCADOR .....	35
3.23 DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR .....	35
3.24 CALIFICADORA DE RIESGOS .....	35
3.25 CALIFICACIÓN OTORGADA .....	35
3.26 DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTÍCULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES .....	36
3.27 INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO .....	37
<b>4. INFORMACIÓN ECONÓMICO – FINANCIERA DEL EMISOR .....</b>	<b>37</b>

4.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS.....	37
4.2 ESTADOS FINANCIEROS DEL MES INMEDIATO ANTERIOR .....	37
4.3 ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS. ....	41
4.4 INDICADORES FINANCIEROS .....	43
4.5 DETALLE DE LAS CONTIGENCIAS EN LAS CUALES EL EMISOR SEA GARANTE O FIADOR DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, CON LA INDICACIÓN DEL DEUDOR Y EL TIPO DE VINCULACIÓN .....	45
4.6 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS CON LA INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA, REALIAZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONOMICO .....	45
4.7 ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y CAJA TRIMESTRALES PARA EL PLAZO DE LA EMISIÓN .....	46
4.8 OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS .....	50
<b>5. ANEXOS .....</b>	<b>52</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 RAZÓN SOCIAL Y NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR

RAZON SOCIAL: EMISING S.A.

NOMBRE COMERCIAL: EMISING

### 1.2 NÚMERO DEL RUC

RUC: 0992590807001

### 1.3 DOMICILIO, DIRECCIÓN, NÚMERO DE TELÉFONO Y DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR.

DOMICILIO: GUAYAQUIL - LEOPOLDO BENITEZ YAV. LUIS ORRANTIA, TORRE A, OFICINA 422 ED. TRADE BUILDING

NUMERO DE TELEFONO: 0993833601

EMAIL: emisinga@hotmail.com

PAGINA WEB: <https://emisinga.com/>

### 1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

La compañía EMISING . se constituyó mediante escritura pública otorgada con fecha el 12 de Septiembre de 2008 ante Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycart Vincenzini, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 7 de octubre de 2008.

### 1.5 PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA

El plazo de duración de la Compañía es de CINCUENTA (50) AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura.

### 1.6 OBJETO SOCIAL

CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, INCLUSO EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS

RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### 1.7 CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO

<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	10.000,00
<b>CAPITAL AUTORIZADO</b>	20.000,00

#### 1.8 NÚMERO DE ACCIONES, CLASE, VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN Y SERIES

<b>NÚMERO DE ACCIONES</b>	10.000
<b>VALOR NOMINAL DE LA ACCIÓN</b>	US \$ 1 (Un dólar de los Estados Unidos de América)
<b>CLASE</b>	Ordinaria y Nominativa

#### 1.9 NOMBRE Y APELLIDOS DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS PROPIETARIOS DE MÁS DEL DIEZ POR CIENTO DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA, CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE SU RESPECTIVA PARTICIPACIÓN.

No.	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSIÓN	CAPITAL	MEDIDAS CAUTELARES
1	0930760954	ALARCON CASTRO LUCIO ELIU	ECUADOR	NACIONAL	\$ 100.0000	N
2	1309857199	VERA GARCIA ANDREA ELIZABETH	ECUADOR	NACIONAL	\$ 9,900.0000	N

CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA (USD)\$:

#### 1.10 CARGO O FUNCIÓN, NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LOS DIRECTORES

ADMINISTRADORES						
Identificación	Nombre	Nacionalidad	Cargo	Fecha de Nombramiento	Período	Rep. Legal / Administrador
1309857199	ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA	ECUATORIANA	PRESIDENTE EJECUTIVA	3/6/2025	5 AÑOS	SI

EJECUTIVOS						
Identificación	Nombre	Nacionalidad	Cargo	Fecha de Nombramiento	Período	Rep. Legal / Administrador
0910089978	LUCIO LORENZO ALARCON TELLO	ECUATORIANO	DIRECTOR DE PROYECTOS		10 años	NO
0927311167	SANDRA CECILIA MARTINEZ PEÑA	ECUATORIANA	GERENTE ADMINISTRATIVA FINANCIERA		8 AÑOS	NO

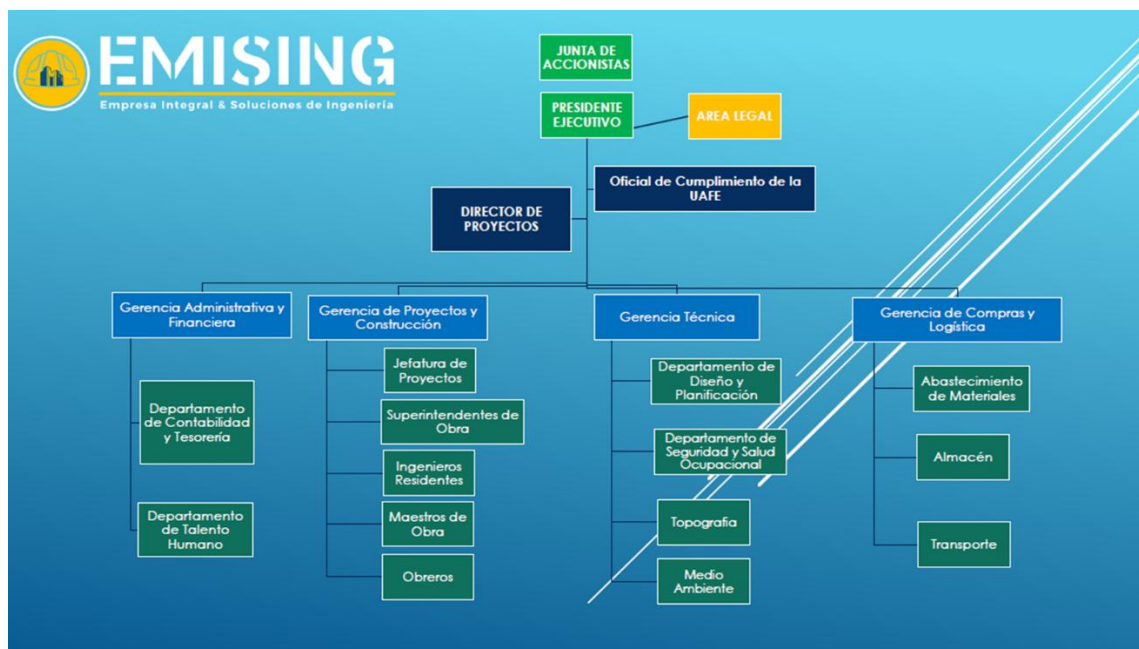
### 1.11 NÚMERO DE EMPLEADOS, TRABAJADORES Y DIRECTIVOS DE LA COMPAÑÍA

	SI	NO
La Compañía de sindicatos y/o Comités de empresas y conflictos laborales		X


Departamento/Area	No. de personas	Tipo de contratación (*)	Fijos	Temporal
Administración	4	INDEFINIDO	4	
Comercial	0			1
Bodega Materia Prima	1	TEMPORAL		1
Bodega Producto Terminado	2	TEMPORAL		2
Taller Eléctrico/Mecánico	0			
Logística y Distribución	3	TEMPORAL		3
Corrugadoras	0			
Imprentas	0			
Clisé, Troquel, Montaje	0			
Planta	26	TEMPORAL		17
<b>TOTAL EMPLEADOS</b>	<b>36</b>		<b>4</b>	<b>24</b>

(\*) (Indefinida, fija, temporal, parcial, etc).

## 1.12 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA



## 1.13 REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y CÓDIGO ÓRGANICO MONETARIO Y FINANCIERO

 <b>EMISING</b> Empresa Integral & Soluciones de Ingeniería					
INFORMACIÓN DE EMPRESAS O PERSONAS VINCULADAS					
Identificación	Nombre del Accionista	Nacionalidad	Tipo de Vinculación	Detalle de Vinculación	% Participación
Persona Natural o Jurídica	Persona Natural o Jurídica		Opciones: PROPIEDAD - GESTIÓN - PRESUNCIÓN	Opciones acorde al tipo de vinculación definido.  <b>PROPIEDAD:</b> - Accionista - Socio <b>GESTIÓN:</b> - Administrador - Rep. Legal - Miembro del Directorio <b>PRESUNCIÓN:</b> - Presunción	No aplica para Gestión o Presunción
SOLUCIONES INTEGRALES AGRICOLAS	ANDREA EUZABETH VERA GARCIA	ECUATORIANA	PROPIEDAD	REP LEGAL Y ACCIONISTA	99%
CONSORCIO URKU YAKU	EMISING SA	ECUATORIANO	PROPIEDAD	ACCIONISTA	99%
CONSORCIO LA SECA	EMISING SA	ECUATORIANO	PROPIEDAD	ACCIONISTA	99%

#### 1.14 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES

EMISING S.A. no tiene participación en otras Sociedades.

#### 1.15 GASTOS DE LA EMISIÓN (DATOS QUE DEBEN INDICARSE A MANERA DE MONTOS TOTALES Y PORCENTAJE EN RELACIÓN CON EL TOTAL DE LA EMISIÓN.

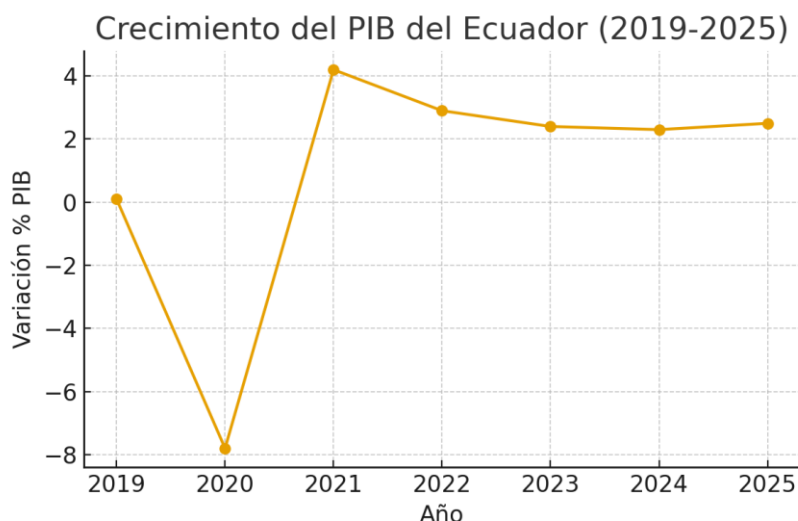
HONORARIOS- RUBROS	% sobre Monto de la Emisión	Valor
Estructuración financiera-legal	1,000%	\$ 40.000,00
Comisión de colocación de títulos- Casa de Valores	1,300%	\$ 52.000,00
Comisión Piso de Bolsa	0,090%	\$ 3.600,00
Representante de los Obligacionistas (1)	0,063%	\$ 2.500,00
Calificadora de Riesgos (2)	0,075%	\$ 3.000,00
Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores (SCVS)	0,050%	\$ 2.000,00
Inscripción en la Bolsa de Valores	0,200%	\$ 8.000,00
Desmaterialización de Valores	0,050%	\$ 2.000,00
Valor por registro DCV 0,04% flat		
1) Inicial US \$ 2.500 y Costo anual US \$ 2.500; 2) Inicial US \$ 3.000 y Costo semestral US \$ 1.500		

## 2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

2.1 Ecuador opera en un entorno económico que combina la dolarización, la dependencia de materias primas y una institucionalidad fiscal en fortalecimiento. Estos tres vectores configuran un panorama complejo, pero también con oportunidades para empresas con visión estratégica —como las del sector inmobiliario de alto valor agregado.

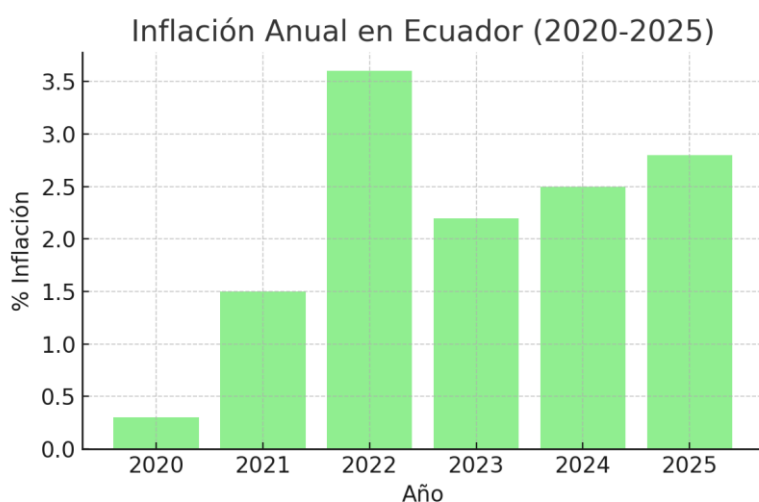
1. Dolarización y estabilidad macroeconómica  
Desde el año 2000, Ecuador adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial. Esta medida ha sido clave para controlar la inflación y estabilizar el sistema financiero, proporcionando un entorno de precios predecible. En 2024 la inflación promedio fue de apenas 1,5%, y en septiembre de 2025 se ubicó en 0,72%, lo que demuestra una estabilidad de precios sostenida. Sin embargo, la dolarización limita la capacidad del país para aplicar políticas monetarias propias, lo que lo hace más vulnerable frente a choques externos como caídas del precio del petróleo o crisis financieras internacionales.

2. Crecimiento económico: lento y dependiente de factores externos  
El crecimiento del PIB ecuatoriano ha mostrado una tendencia oscilante durante los últimos años. En 2021 creció 9,8%, en 2022 un 6,1%, en 2023 se redujo al 2,3% y para 2024 se estima una contracción de -2%. No obstante, el FMI proyecta un crecimiento del 3,2% para 2025, impulsado por la reactivación del sector petrolero, la construcción y las exportaciones no tradicionales. Esta volatilidad refleja la alta dependencia de materias primas, remesas y financiamiento externo.



3. Desafíos fiscales y entorno regulatorio

Ecuador mantiene un déficit fiscal estructural, con esfuerzos de control del gasto y mayor transparencia. Sin embargo, la carga tributaria y los cambios regulatorios continúan siendo un reto, especialmente en sectores como la construcción e inmobiliario, donde las reformas urbanísticas pueden variar según la administración. La planificación empresarial requiere flexibilidad y una gestión proactiva del riesgo institucional.



#### 4. Inversión extranjera y condiciones financieras.

La inversión extranjera directa sigue siendo limitada en comparación con otros países de la región, aunque los sectores energético, minero, de telecomunicaciones y construcción continúan atrayendo capitales. El acceso al crédito hipotecario y corporativo ha mejorado estructuralmente, aunque las tasas siguen siendo altas. Los proyectos con buena rentabilidad y estructura financiera sólida logran acceder a financiamiento bancario y de fondos de inversión, tanto locales como internacionales.

#### 5. Perspectivas y oportunidades

El entorno económico para los próximos años se mantendrá desafiante, pero con oportunidades claras para empresas que ofrezcan valor agregado, sostenibilidad e innovación.

Entre las principales tendencias destacan:

- Urbanización acelerada y desarrollo de ciudades intermedias.
- Demanda creciente de vivienda premium y de clase media profesional.
- Avances en digitalización y eficiencia energética en la construcción.
- Mayor interés en edificaciones sostenibles y con certificaciones verdes.
- Estabilidad de precios gracias a la dolarización.

Las empresas con visión estratégica, enfoque sostenible y capacidad de gestión institucional se encuentran en una posición favorable para aprovechar las oportunidades del entorno económico ecuatoriano en 2025 y los años siguientes.

## **2.2 PRINCIPALES LINEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

**EMISING S.A.** es una empresa constructora ecuatoriana con más de **30 años de experiencia** en el desarrollo de **infraestructura pública y privada**, reconocida por su **cumplimiento, calidad y responsabilidad técnica**. Su modelo de negocio se basa en la **ejecución integral de proyectos de construcción**, abarcando todas las etapas desde el diseño, planificación, gestión de permisos y licitaciones, hasta la ejecución y entrega final con un enfoque sostenible y alineado a las mejores prácticas del sector.

### **A. Principales líneas de negocio**

#### **1. Construcción de obras públicas**

- EMISING se ha consolidado como una de las constructoras con mayor trayectoria en proyectos de infraestructura pública ejecutados mediante procesos de licitación gubernamental.
- Entre las principales obras destacan **escuelas del Milenio, centros de salud, unidades educativas, vías y obras de saneamiento**, realizadas bajo altos estándares técnicos y de cumplimiento normativo.
- La empresa mantiene relaciones con instituciones públicas a nivel nacional, participando activamente en concursos y programas de inversión del Estado.

## 2. Ejecución de proyectos privados

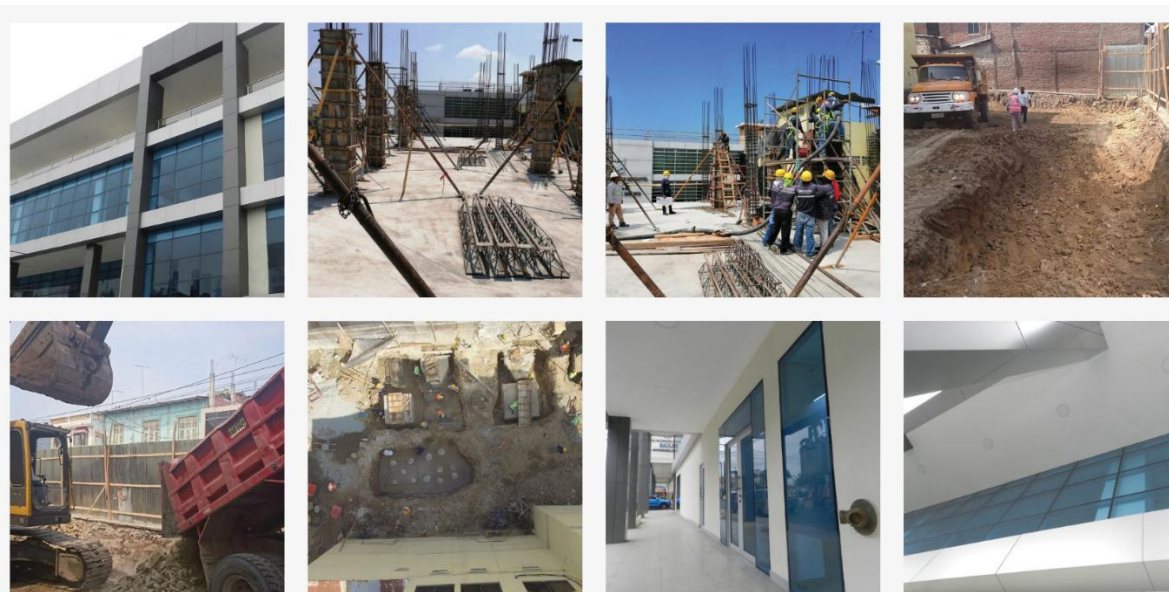
- Desde 2024, EMISING ha iniciado una **estrategia de expansión hacia el sector privado**, con el propósito de que este segmento represente el **40 % de los ingresos totales en un horizonte de cinco años**.
- Desarrolla proyectos habitacionales, comerciales e industriales de alto valor, en alianza con firmas como **Vilanova, DP World y La Central**, ofreciendo soluciones adaptadas a los requerimientos de clientes corporativos y desarrolladores inmobiliarios.
- Los servicios incluyen diseño arquitectónico, dirección técnica, construcción “llave en mano” y supervisión de obras, bajo esquemas de **fideicomisos inmobiliarios y financiamiento compartido**.

## 3. Gerencia y administración de proyectos

- La compañía ofrece **servicios de gerencia integral de proyectos**, que incluyen planificación, control presupuestario, seguimiento de cronogramas, gestión de recursos y control de calidad.
- Aplica metodologías de gestión basadas en el **PMBOK® del PMI**, asegurando que cada proyecto se ejecute conforme a los plazos, costos y estándares de seguridad establecidos.

## 4. Consultoría técnica y servicios complementarios

- Asesoría en **diseños estructurales, estudios de suelos, presupuestos, mantenimiento y reforzamiento de edificaciones existentes**.
- Supervisión técnica y auditorías de obra para instituciones públicas y privadas.
- Elaboración de **estudios de factibilidad, planificación urbana y diseño de infraestructura sostenible**.



## Ingeniería Civil



Urb Andalucía



Cubeto 9A - Quito



Escuela del Milenio



Repavimentación calle  
Montecristi



Muros de Gaviones



Construcción del Registro  
de la Propiedad y Mercantil  
de Daule

## B. Actividades estratégicas y de desarrollo

### 1. Innovación y sostenibilidad

- EMISING se encuentra incorporando criterios de **eficiencia y construcción sostenible**, con el uso de materiales certificados y prácticas de reducción de residuos y consumo energético.
- Se proyecta la obtención de **certificaciones ISO** (Calidad, Medio Ambiente y Seguridad) como parte de su plan a mediano plazo.

### 2. Expansión comercial y posicionamiento

- A partir de su nuevo **plan de mercadeo estratégico**, la empresa impulsa una transformación digital de su imagen corporativa, con campañas en **LinkedIn Ads**, participación en ferias como **EKO Expo-Construcción** y la futura **Expo Camacol**.
- Implementa herramientas de **CRM** para la gestión eficiente de relaciones comerciales, atención a clientes y seguimiento de oportunidades de negocio.

### 3. Responsabilidad social y vinculación comunitaria

- En cada obra, la compañía mantiene un compromiso de comunicación transparente con las comunidades aledañas, destacando los beneficios de los proyectos y promoviendo el desarrollo local.
- Participa en actividades con universidades y colegios técnicos, apoyando la formación de nuevos profesionales del sector y auspiciando iniciativas académicas y ambientales.

## C. Perspectiva empresarial y proyección a futuro

De acuerdo con su plan estratégico 2024-2029, EMISING S.A. proyecta:

- **A corto plazo (1 año):** fortalecer su presencia en el mercado privado mediante marketing digital, eventos corporativos y alianzas estratégicas.
- **A mediano plazo (3 años):** crear una **división especializada en proyectos privados** y obtener certificaciones ISO para fortalecer su competitividad.

**A largo plazo (5 años):** consolidarse como una de las **cinco constructoras líderes del país**, con al menos **40 % de sus ingresos provenientes del sector privado**, dos proyectos inmobiliarios propios y presencia en rankings empresariales nacionales

## 2.3 DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO

### 1. POLÍTICAS DE FINANCIAMIENTO

#### 1.1 Objetivo

Establecer los lineamientos para la obtención, administración, control y registro de los recursos financieros provenientes de fuentes internas y externas, con el fin de garantizar que las decisiones de financiamiento sean eficientes, sostenibles y transparentes, en concordancia con la estrategia empresarial y la normativa vigente.

#### 1.2 Principios Generales

- Sostenibilidad financiera: mantener niveles de deuda que garanticen la capacidad de pago sin comprometer la liquidez.
- Transparencia: toda operación deberá contar con respaldo documental y registro contable.
- Optimización de costos: buscar condiciones de financiamiento con tasas y plazos favorables.
- Diversificación de fuentes: evitar dependencia excesiva de una sola entidad o acreedor.
- Cumplimiento normativo: ajustarse a las disposiciones contables, tributarias y societarias vigentes.

#### 1.3 Clasificación del Financiamiento

- Corto Plazo: obligaciones con vencimiento igual o inferior a 12 meses, destinadas a capital de trabajo, pagos a proveedores o necesidades operativas inmediatas. Fuentes: líneas de crédito, sobregiros, préstamos rotativos, factoring o anticipos de clientes.
- Largo Plazo: obligaciones con vencimiento superior a 12 meses, orientadas a adquisición de maquinaria, ejecución de proyectos o reestructuración de pasivos. Fuentes: préstamos bancarios, leasing o préstamos de accionistas.

#### 1.4 Políticas Específicas

- Se priorizarán financiamientos con tasas fijas o preferenciales.
- Las garantías ofrecidas serán autorizadas por la Presidente Ejecutiva, respaldadas documentalmente.
- El endeudamiento máximo no deberá superar el 55% del total de activos.
- Los pagos se incluirán en el flujo de caja mensual y todo atraso será informado a la Presidencia.

- El financiamiento con partes relacionadas deberá realizarse mediante contratos formales, con condiciones de mercado verificables y aprobación de la Presidente Ejecutiva.

### 1.5 Control y Seguimiento

- Conciliaciones mensuales de saldos y vencimientos.
- Archivo físico y digital de contratos y comprobantes.
- Reportes financieros mensuales y anuales sobre estructura de endeudamiento.
- Revisión anual de la conveniencia de mantener, renegociar o cancelar deudas.

## 2. POLÍTICAS DE INVERSIÓN

### 2.1 Objetivo

Definir los criterios para la planificación, ejecución y control de las inversiones, asegurando un uso eficiente de los recursos y contribuyendo a la rentabilidad y sostenibilidad de EMISING S.A.

### 2.2 Principios Generales

- Rentabilidad: toda inversión debe generar valor económico o estratégico.
- Liquidez: priorizar inversiones que no afecten la disponibilidad operativa.
- Diversificación: distribuir las inversiones para reducir riesgos.
- Transparencia: decisiones respaldadas en análisis técnico-financieros.
- Cumplimiento normativo: ajustadas a la normativa contable, tributaria y societaria vigente.

### 2.3 Clasificación de Inversiones

- A Corto Plazo: colocación temporal de excedentes de liquidez (certificados de depósito, bonos del Estado, fondos fiduciarios).
- A Largo Plazo: inversiones en maquinaria, infraestructura, tecnología o proyectos productivos que generen retornos sostenibles.

### 2.4 Políticas Específicas

- Las inversiones deberán ofrecer una rentabilidad neta superior al costo promedio ponderado de capital (WACC).
- Antes de cada inversión se realizará una evaluación de riesgos financieros, operativos y legales.
- Las inversiones con partes relacionadas se efectuarán solo con aprobación de la Presidente Ejecutiva y condiciones de mercado.
- Los activos se depreciarán según su vida útil contable y se aplicarán pruebas de deterioro anuales conforme a NIIF 36.

## 2.5 Control y Seguimiento

- Elaboración de reportes mensuales de rendimiento y liquidez.
- Evaluaciones anuales comparando rendimientos reales frente a los proyectados.
- Revisión periódica de la conveniencia de mantener o modificar las inversiones.

## 2.4 DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

Durante los últimos tres años, EMISING S.A. ha ejecutado una estrategia integral orientada a diversificar su cartera de clientes y fortalecer su presencia en el sector privado, manteniendo al mismo tiempo su liderazgo histórico en obras públicas.

La empresa, con más de tres décadas de trayectoria en el sector de la construcción, inició un proceso de transformación estratégica que incluye el reposicionamiento de marca, la digitalización comercial, la profesionalización del marketing corporativo y la expansión hacia nuevos segmentos de negocio.

Entre 2023 y 2025, EMISING ha centrado sus esfuerzos en tres ejes principales:

### 1. Diversificación de mercados:

- Reducción de la dependencia del sector público mediante la captación de proyectos privados e inmobiliarios.
- Meta de alcanzar que el 40% de los ingresos provenga del sector privado en un plazo de cinco años.
- Creación de un portafolio especializado para clientes privados, incorporando proyectos con empresas como Vilanova, DP World y La Central.

### 2. Fortalecimiento institucional y comercial:

- Rebranding corporativo con nuevo logotipo y eslogan que reflejan solidez y modernización.
- Reubicación de oficinas en una zona estratégica de Samborondón para proyectar crecimiento y cercanía con el mercado privado.
- Implementación de un CRM comercial para mejorar la gestión de clientes y oportunidades.
- Participación en ferias internacionales como EKO Expo-Construcción y proyección hacia Expo Camacol.

### 3. Transformación digital y sostenibilidad:

- Optimización de la página web y fortalecimiento de la presencia digital en redes sociales con campañas segmentadas.

- Creación de contenidos corporativos y testimonios de clientes que refuerzan la reputación empresarial.
- Impulso de programas de responsabilidad social y educación técnica en comunidades vinculadas a los proyectos.

En el ámbito financiero, la empresa ha mantenido políticas de inversión y financiamiento prudentes y sostenibles, priorizando proyectos con rentabilidad comprobada, bajo endeudamiento (menor al 55% de activos) y control de liquidez.

Gracias a esta estrategia, EMISING S.A. ha fortalecido su imagen de empresa sólida, confiable y moderna, orientada hacia un modelo de crecimiento sostenible basado en la eficiencia operativa, la diversificación de ingresos y la innovación en la gestión comercial y de marca.

## 2.5 FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y OFERTA PÚBLICA

EMISING S.A. es una empresa constructora ecuatoriana con más de 30 años de experiencia, consolidada como una de las firmas de mayor trayectoria en la ejecución de obras públicas y privadas de infraestructura y edificaciones. Durante los últimos años, la compañía ha desarrollado una estrategia de diversificación y modernización, fortaleciendo su estructura financiera, capacidad técnica y posicionamiento de marca en el mercado nacional.

Su crecimiento sostenido se basa en:

- Cumplimiento comprobado de contratos gubernamentales y privados.
- Sólida reputación en el sector de la construcción.
- Gestión financiera prudente, con endeudamiento controlado y políticas de transparencia.
- Innovación y digitalización mediante la adopción de herramientas tecnológicas (CRM, ERP, control de obras).
- Compromiso ambiental y social, aplicando prácticas sostenibles y programas de vinculación con las comunidades.

### A. Riesgos Asociados a la Compañía

#### 1. Dependencia parcial del sector público:

Aunque históricamente la mayor parte de sus ingresos provino de la obra pública, EMISING ha reducido esta exposición a través de la incorporación de clientes privados e inmobiliarios, buscando equilibrar su portafolio en un 60%-40%.

#### 2. Riesgos financieros y de liquidez:

Las variaciones en tasas de interés o retrasos en pagos de contratos podrían afectar temporalmente los flujos de caja. Mitigación: mantenimiento de líneas de crédito con entidades bancarias de primera línea (Banco Pichincha, Produbanco, JEP, Austro) y políticas de endeudamiento máximo del 55% de los activos totales.

### 3. Riesgos operativos:

Incluyen eventuales retrasos en la ejecución de obras o aumento de costos de insumos. Mitigación: control de cronogramas, contratos con cláusulas de ajuste, aseguramiento de obras y seguimiento técnico especializado.

### 4. Riesgos de reputación y cumplimiento:

Posibles conflictos laborales, demoras o inconformidades podrían afectar la imagen corporativa. Mitigación: certificaciones ISO en proceso, sistemas de gestión de calidad, auditorías internas y políticas de transparencia.

## B. Riesgos del Sector Inmobiliario y de la Construcción

### 1. Ciclos económicos y fiscales:

La inversión pública y privada está sujeta al comportamiento macroeconómico.

Mitigación: diversificación geográfica y de clientes, priorización de proyectos sostenibles y alianzas con desarrolladores privados.

### 2. Volatilidad de precios de materiales:

La variación de costos de acero, cemento y combustibles puede impactar la rentabilidad.

Mitigación: contratos de suministro con precios fijos, compra anticipada de insumos y cláusulas de revisión de precios.

### 3. Riesgos regulatorios y ambientales:

Cambios en normativas de construcción o licenciamiento pueden generar demoras.

Mitigación: departamento técnico-jurídico especializado en permisos, cumplimiento de normativas INEN y de seguridad industrial.

### 4. Riesgos de competencia:

La creciente oferta de constructoras privadas genera presión en precios. Mitigación: diferenciación basada en cumplimiento, calidad, innovación y certificaciones técnicas.

## C. Riesgos Asociados a la Oferta Pública

### 1. Riesgo de mercado:

La rentabilidad de los valores emitidos puede variar según el entorno financiero.

Mitigación: estructura de emisiones respaldadas por garantías reales, con flujos provenientes de contratos vigentes y alto grado de transparencia financiera.

### 2. Riesgo de liquidez en el mercado secundario:

La negociación de los títulos puede verse limitada. Mitigación: gestión activa con casas de valores y comunicación con los inversionistas para fomentar liquidez.

### 3. Riesgo de incumplimiento:

Posibles retrasos en pagos derivados de eventos externos. Mitigación: políticas de control de flujo de caja, reservas financieras y respaldo patrimonial sólido.

### 4. Riesgo reputacional ante el mercado:

Cualquier incumplimiento podría afectar la percepción del público inversor. Mitigación: cumplimiento estricto de reportes regulatorios, comunicación directa y plan de transparencia con la Superintendencia de Compañías y bolsas de valores.

## Medidas Generales de Mitigación

- Mantenimiento de niveles óptimos de endeudamiento y liquidez.
- Implementación de sistemas de control interno y auditorías periódicas.
- Diversificación progresiva de líneas de negocio y fuentes de ingreso.
- Aseguramiento integral de obras y activos.
- Programas de capacitación continua en gestión de riesgos, finanzas y seguridad.
- Compromiso con la sostenibilidad y responsabilidad social empresarial (RSE).

## Análisis FODA de EMISING S.A.

Fortalezas	Oportunidades
- Experiencia de más de 30 años en el mercado nacional.	- Crecimiento del sector privado e inmobiliario en Ecuador.
- Cumplimiento comprobado en contratos públicos.	- Interés en proyectos sostenibles y ecoeficientes.
- Reputación sólida y relaciones con entidades financieras.	- Posibilidad de alianzas con desarrolladores privados y bancos.
- Personal técnico calificado y procesos estandarizados.	- Acceso a nuevos instrumentos financieros en el mercado de valores.
- Capacidad de ejecución simultánea de proyectos de mediana y gran escala.	- Creciente inversión extranjera en infraestructura.
Debilidades	Amenazas
- Dependencia parcial de obra pública.	- Inestabilidad macroeconómica y política nacional.
- Margen operativo sensible a variaciones de precios de materiales.	- Incremento de competencia local e internacional.
- Limitada visibilidad de marca en el mercado privado (en proceso de mejora).	- Riesgos climáticos que pueden afectar cronogramas de obra.

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

#### 3.1 FECHA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN

La presente emisión de obligaciones de largo plazo fue autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 11 de Septiembre del 2025 de la Compañía EMISING S.A

#### 3.2 MONTO DE LA EMISIÓN

CUATRO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA  
**( US \$ 4.000.000).**

#### 3.3 UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN

Dólar de los Estados Unidos de América (USD)

#### 3.4 CLASE Y PLAZO

CLASE	A	B	C
MONTO	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$1.500.000,00
PLAZO	361	1080	1800

#### 3.5 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CADA CLASE

Los Valores serán desmaterializados, por lo cual no aplica la numeración.

Las obligaciones se emitirán de forma desmaterializada en **TRES CLASES.**

El monto será de USD 1,00 dólar, pudiendo emitirse valores por montos mayores, siempre que sean múltiplos de USD 1,00.

CLASE	A	B	C
VALOR NOMINAL DE TITULO	\$1,00	\$1,00	\$1,00

### 3.6 INDICACIÓN DE SER LA ORDEN O AL PORTADOR

Las Obligaciones de Largo Plazo serán desmaterializadas y estarán documentadas o representadas en anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A

Por tratarse de obligaciones desmaterializadas, éstas corresponden a anotaciones en cuenta y no tienen existencia física o material y serán referenciales para el pago de las cuotas correspondientes. Para sus efectos legales, se entenderá que son notas contables efectuadas en un registro electrónico, y que con consecutivas de la existencia de valores desmaterializados, así como los derechos y obligaciones de sus emisores y sus legítimos propietarios.

Las anotaciones en cuenta no tienen existencia física o material y serán referenciales para el pago de las cuotas.

### 3.7 PERIODICIDAD DEL PAGO DE INTERESES

Los intereses serán pagados semestralmente.

### 3.8 TASA DE INTERÉS Y FORMA DE REAJUSTE

CLASE	A	B	C
RENDIMIENTO	9,25%	9,50%	9,75%
AMORTIZACIÓN DE INTERÉS	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL
No. CUOTAS	2	6	10

### 3.9 FORMA DE CÁLCULO

La tasa de interés se calculará sobre la base 30/360 considerando años de 360 días, de doce meses de duración de 30 días cada mes. El pago de interés se realizará sobre el saldo de capital remanente.

En caso de que la fecha de pago ocurra en día no hábil, los intereses serán calculados hasta la fecha de vencimiento, y el pago será efectuado el primer día hábil siguiente.

### 3.10 FECHA A PARTIR DEL CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPIEZA A GANAR INTERESES

La fecha de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo será aquella en que los valores de cada clase de la presente emisión sean negociados en forma primaria. Todos los plazos se computarán a partir de la fecha de negociación de la primera colocación de cada Clase.

Para el cálculo de los intereses de las Obligaciones de Largo Plazo que se coloquen posteriormente a la fecha de emisión se descontarán los días transcurridos desde la fecha de emisión hasta la fecha de colocación.

### 3.11 INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE CUPONES

La presente Emisión de Obligaciones de Largo Plazo será desmaterializada, por lo tanto, los cupones de las obligaciones no tendrán existencia física o material, serán referenciales para el pago de las cuotas.

### 3.12 FORMA DE CANCELACIÓN DE INTERESES

El pago de intereses de las Obligaciones de Largo Plazo se realizará de manera **Semestral** (cada 180 días).

Los intereses se calcularán en función del saldo de capital remanente sobre la tasa de interés nominal correspondiente a cada clase, de forma **Semestral**.

Los intereses de las Obligaciones de la **Clase A** tiene **vencimiento semestral** y serán pagados en **2 partes**:

A los **180, y 361 días**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

Los intereses de las Obligaciones de la **Clase B** tiene **vencimiento semestral** y serán pagados en **6 partes**:

A los **180,360,540,720,900, 1080 días**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

Los intereses de las Obligaciones de la **Clase C** tiene **vencimiento semestral** y serán pagados en **10 partes**:

A los **180,360,540,720,900,1080,1260,1440,1620,1800 días**, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

### 3.13 AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL

El pago de capital de las Obligaciones de Largo Plazo de la **Clase A** se pagará en forma **semestral**.

El pago de capital de las Obligaciones de Largo Plazo contará con un período de gracia de un año para la **Clase B y Clase C**. Transcurrido dicho plazo, los pagos se efectuarán de manera **Semestral**, es decir, (cada 180 días).

- El capital de las Obligaciones de la **Clase A** serán pagados en **2** partes:

A los **180 y 361 días** respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

- El capital de las Obligaciones de la **Clase B** serán pagados en **4** partes:

A los **540,720,900 1080** días, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

- El capital de las Obligaciones de la **Clase C** serán pagados en **8** partes:

A los **540,720,900 1080,1260, 1440,1620,1800** días, respectivamente, contados desde la fecha de emisión de las obligaciones.

### 3.14 FORMA DE CANCELACIÓN DEL CAPITAL / TABLA DE AMORTIZACIÓN

CLASE	A				
MONTO	\$	1.000.000,00			
PLAZO	361 dias				
TASA	9,25%				

CLASE	B	
MONTO	\$	1.500.000,00
PLAZO	1080 días	
TASA	9,50%	
PERIODO	SEMESTRAL	

PAGO	AMORT CAPITAL	CAPITAL	INTERES	SALDO CAPITAL	PAGO
0				\$ 1.500.000,00	
1		-		\$ 1.500.000,00	-
2	0,00%	-	71.250,00	\$ 1.500.000,00	71.250,00
3		-		\$ 1.500.000,00	-
4	0,00%	-	71.250,00	\$ 1.500.000,00	71.250,00
5		-		\$ 1.500.000,00	-
6	25,00%	375.000,00	71.250,00	\$ 1.125.000,00	446.250,00
7		-		\$ 1.125.000,00	-
8	25,00%	375.000,00	53.437,50	\$ 750.000,00	428.437,50
9		-		\$ 750.000,00	-
10	25,00%	375.000,00	35.625,00	\$ 375.000,00	410.625,00
11		-		\$ 375.000,00	-
12	25,00%	375.000,00	17.812,50	\$ -	392.812,50
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>320.625,00</b>		<b>1.820.625,00</b>

CLASE	C	
MONTO	\$	1.500.000,00
PLAZO	5	AÑOS
TASA	9,75%	
PERIODO	SEMESTRAL	

PAGO	AMORT CAPITAL	CAPITAL	INTERES	SALDO CAPITAL	PAGO
0				\$ 1.500.000,00	
1		-		\$ 1.500.000,00	-
2	0,00%	-	73.125,00	\$ 1.500.000,00	73.125,00
3		-		\$ 1.500.000,00	-
4	0,00%	-	73.125,00	\$ 1.500.000,00	73.125,00
5		-		\$ 1.500.000,00	-
6	12,50%	187.500,00	73.125,00	\$ 1.312.500,00	260.625,00
7		-		\$ 1.312.500,00	-
8	12,50%	187.500,00	63.984,38	\$ 1.125.000,00	251.484,38
9		-		\$ 1.125.000,00	-
10	12,50%	187.500,00	54.843,75	\$ 937.500,00	242.343,75
11		-		\$ 937.500,00	-
12	12,50%	187.500,00	45.703,13	\$ 750.000,00	233.203,13
13		-		\$ 750.000,00	-
14	12,50%	187.500,00	36.562,50	\$ 562.500,00	224.062,50
15		-		\$ 562.500,00	-
16	12,50%	187.500,00	27.421,88	\$ 375.000,00	214.921,88
17		-		\$ 375.000,00	-
18	12,50%	187.500,00	18.281,25	\$ 187.500,00	205.781,25
19		-		\$ 187.500,00	-
20	12,50%	187.500,00	9.140,63	\$ -	196.640,63
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.125.000,00</b>	<b>447.890,63</b>	<b>17.250.000,00</b>	<b>1.572.890,63</b>

CLASE	C
MONTO	\$ 1.500.000,00
PLAZO	1800 días
TASA	9,75%
PERIODO	SEMESTRAL

	PAGO	AMORT CAPITAL	CAPITAL	INTERES	SALDO CAPITAL	PAGO
0					\$ 1.500.000,00	
1			-		\$ 1.500.000,00	-
2		0,00%	-	73.125,00	\$ 1.500.000,00	73.125,00
3			-		\$ 1.500.000,00	-
4		0,00%	-	73.125,00	\$ 1.500.000,00	73.125,00
5			-		\$ 1.500.000,00	-
6		12,50%	187.500,00	73.125,00	\$ 1.312.500,00	260.625,00
7			-		\$ 1.312.500,00	-
8		12,50%	187.500,00	63.984,38	\$ 1.125.000,00	251.484,38
9			-		\$ 1.125.000,00	-
10		12,50%	187.500,00	54.843,75	\$ 937.500,00	242.343,75
11			-		\$ 937.500,00	-
12		12,50%	187.500,00	45.703,13	\$ 750.000,00	233.203,13
13			-		\$ 750.000,00	-
14		12,50%	187.500,00	36.562,50	\$ 562.500,00	224.062,50
15			-		\$ 562.500,00	-
16		12,50%	187.500,00	27.421,88	\$ 375.000,00	214.921,88
17			-		\$ 375.000,00	-
18		12,50%	187.500,00	18.281,25	\$ 187.500,00	205.781,25
19			-		\$ 187.500,00	-
20		12,50%	187.500,00	9.140,63	\$ -	196.640,63
	100,00%		1.500.000,00	475.312,50		1.975.312,50

### 3.15 AGENTE PAGADOR Y LUGAR DE PAGO

Actuará como Agente Pagador el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

Los pagos se efectuarán en la oficina Matriz del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de DECEVALE S.A y/o en su sucursal en la Ciudad de Quito.

DECEVALE S.A MATRIZ	
Ciudad	Guayaquil
Dirección	Av. Pichincha No. 334 y Elizalde. Edificio el Comercio Piso 1
Teléfono	04-2533625

DECEVALE S.A	
Ciudad	QUITO
Dirección	Av. Amazonas No 10-84 y Naciones Unidas. Edif. La Previsora Torre B. Piso 7, oficina 703
Teléfono	02-2921650

### 3.16 GARANTÍA, GARANTÍA ESPECÍFICA Y RESGUARDOS

La Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de EMISING S.A., está amparada con Garantía General de la Compañía EMISING S.A, en los términos de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Monetario y Financiero; la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y Regulación Financiera; y, demás normas aplicables.

A continuación, se detalla de los activos libres de gravamen de la Compañía EMISING S.A, con su valor en libros, cortados al 30 de Septiembre del 2025, según lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y Regulación Financiera.

DETALLE DE ACTIVO LIBRE DE GRAVAMEN AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025			
CUENTA DEL ACTIVO	VALOR EN LIBROS	VALOR GRAVADO	VALOR LIBRE DE GRAVAMEN
Efectivo y Equivalente de efectivo	19.273,30		19.273,30
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados cliente	3.871.642,69		3.871.642,69
Cuentas y Documentos por cobrar relacionados			-
Servicios y otros pagos anticipados	73.213,02		73.213,02
Otras cuentas y documentos por cobrar	0,00		-
Inventario	184.710,34		184.710,34
Activos por Impuestos	152.663,44		152.663,44
Otros Activos no corrientes	0,00		-
Propiedad, Planta y Equipo	5.914.201,10	610.494,00	5.303.707,10
Activos Financieros mantenidos al vencimiento- acciones			-
Impuestos Diferidos			-
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>10.215.703,89</b>	<b>610.494,00</b>	<b>9.605.209,89</b>
MONTO A FINANCIAR	4.000.000,00		4.000.000,00
<b>COBERTURA</b>	<b>39,16%</b>		<b>41,64%</b>

#### GARANTÍA ESPECÍFICA

Se ha constituido como Garantía Especifica una Hipoteca, la cual corresponde a una Primera Hipoteca, que garantiza la Primera Emisión de Obligaciones de EMISING S.A.

Por lo antes indicado se procedió a constituir en garantía hipotecaria (Primera Hipoteca) y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre un lote de terreno propiedad de la empresa, a fin de que sirva como Garantía Especifica de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que emitirá la compañía EMISING S.A.

La hipoteca está debidamente constituida a favor del BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS y se mantendrá disponible durante la vigencia de la antedicha Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero).

El INMUEBLE OBJETO DE GRAVAMEN HIPOTECARIO corresponden a un Lote de Terreno ubicado en el Km. 62 Vía a la Costa, Tramo de Sucre hacia Olmedo, Margen Derecho, Código Catastral 0820-920-008-0013-000, que que sirva como GARANTIA ESPECIFICA de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que emitirá la Compañía EMISING S.A. El Área del Terreno es de 500 Hectáreas.

El Avalúo Comercial del inmueble es de USD \$ 5.504.347,83 Cinco millones quinientos cuatro mil trescientos cuarenta y siete dólares con ochenta y tres centavos.

### RESGUARDOS DE LA EMISIÓN Y COMPROMISOS ADICIONALES

La Compañía EMISING S.A., se obliga a mantener como resguardos de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, según lo dispuesto en el artículo once de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y Regulación Financiera, lo siguientes compromisos y resguardos:

1. Los activos reales sobre los pasivos 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.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. 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. Se entenderá por 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.

Adicionalmente durante la vigencia de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, el EMISOR, se compromete a mantener **un límite de endeudamiento** referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el ochenta y cinco por ciento de los activos de la empresa que será calculado con las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de cada año.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión.

### 3.17 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

El representante de los obligacionistas es BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., representada por el Doctor JUAN CARLOS ARIZAGA, dicha compañía tiene su domicilio en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, Edificio Metropolitan, Piso Tres oficina 307, Av. NNUU y Calle Núñez de Vela

### 3.18 RESUMEN DEL CONVENIO DEREPRESENTACIÓN

#### PRIMERA: ANTECEDENTES. -

- a) El EMISOR, al amparo de lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y debidamente autorizado por su Junta General de Accionistas, llevada a cabo el 5 de agosto del año dos mil veinticinco, ha resuelto emitir obligaciones a largo plazo (las “Obligaciones”) por un monto de hasta US\$ 4.000.000,00 (CUATRO MILLONES DE DÓLARES 00/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) (la “Emisión”); con garantía general y cuyo plazo sea de hasta 1.800 días (5 años), cuyas condiciones constarán en el Contrato de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo (el “Contrato de Emisión”) y en el Prospecto de Oferta Pública correspondiente (el “Prospecto”).
- b) De acuerdo al Art. 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero), toda compañía que emita obligaciones deberá celebrar con una persona jurídica un convenio de representación de los obligacionistas.
- c) El REPRESENTANTE es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República del Ecuador, con domicilio en la ciudad de Quito, República del Ecuador, facultada y especializada en prestar servicios de representación de obligacionistas e inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**SEGUNDA: DEFINICIONES. -** Las palabras en mayúsculas o con inicial mayúscula que no estén definidas en el presente documento tendrán el significado establecido en el Contrato de Emisión. En caso de contradicción o inconsistencia entre los términos de este Convenio y el Contrato de Emisión, prevalecerán los de este último.

**TERCERA: OBJETO.** - En el ejercicio del presente encargo, el REPRESENTANTE tomará a su cargo la defensa de los derechos e intereses que colectivamente correspondan a los Obligacionistas y los representará durante la vigencia de las Obligaciones y hasta su pago total. El REPRESENTANTE actuará por el bien y defensa de los derechos de los Obligacionistas. Para la ejecución práctica del presente encargo, el REPRESENTANTE podrá imponer condiciones al EMISOR y tendrá las facultades detalladas en la cláusula siguiente y todas aquellas otras establecidas en el Contrato de Emisión. La gestión de este encargo queda sujeta a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y a la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera (Libro II) o normativa posterior que entre en vigencia y que regule la materia.

Para el ejercicio del presente encargo el REPRESENTANTE cuenta, dentro de su estructura organizacional, con un grupo de profesionales en la rama legal y financiera, que le permiten desempeñar el presente encargo de forma eficiente.

Con carácter adicional a las obligaciones de entrega de informes del EMISOR de acuerdo con el Contrato de Emisión, el REPRESENTANTE podrá solicitar al EMISOR los informes que sean necesarios para una adecuada protección de los intereses de sus representados.

Por otra parte, el EMISOR estará obligado a entregar al REPRESENTANTE la información pública que proporciona a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la misma forma y periodicidad. El EMISOR también deberá reportar al REPRESENTANTE de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento o Evento de Incumplimiento Potencial, inmediatamente después de que ello ocurra.

**CUARTA: OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS.** - Son obligaciones y facultades del REPRESENTANTE, las establecidas en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero), y en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II - Mercado de Valores), además de las siguientes:

- a) Mantener, en todo momento mientras se encuentre vigente el presente Convenio, el cumplimiento de las obligaciones con los organismos de control y bajo la ley, que sean necesarios para que pueda actuar como representante de obligacionistas;
- b) Mantener en todo momento a los Obligacionistas debidamente informados sobre todo acto, omisión, evento, situación o circunstancia que pueda tener cualquier impacto relevante en las Obligaciones o el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión o el Prospecto, y transmitir fielmente a los Obligacionistas toda comunicación, notificación o información que reciba del EMISOR;
- c) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Emisión, de forma eficiente y oportuna, y de igual manera realizar todos los actos (incluyendo notificaciones, comunicaciones o avisos que deba realizar al EMISOR, a la Superintendencia de Compañías,

Valores y Seguros, al Depósito Centralizado de Valores, a Autoridades o Personas) que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas, siempre conforme a las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas (o cualquier Obligacionista o conjunto de Obligacionista en caso que así lo disponga el Contrato de Emisión);

- d) Cumplir en todo momento y con plena fidelidad con las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas, o cualquier Obligacionista o conjunto de Obligacionista en caso que así lo disponga el Contrato de Emisión (incluyendo notificaciones, comunicaciones o avisos que deba realizar al EMISOR, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, al Depósito Centralizado de Valores, a Autoridades o Personas) en todo lo relevante a las Obligaciones, la Emisión, el Contrato de Emisión, el Prospecto y cualquier investigación del Emisor con respecto a Prácticas Sancionables;
- e) No realizar ninguna determinación o acto en todo lo relevante a las Obligaciones, la Emisión, el Contrato de Emisión y el Prospecto sin instrucciones previas de los Obligacionistas o la Asamblea de Obligacionistas, salvo en aquellos casos que sea claro y evidente que son para el beneficio de los Obligacionistas o que envuelva temas menores que razonablemente no puedan tener ningún impacto adverso sobre los Obligacionistas.
- f) Llevar a cabo actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea de Obligacionistas;
- g) Actuar, en nombre de los Obligacionistas, en los procesos judiciales y en los pre-concursales, de insolvencia, concurso preventivo, concurso de acreedores, quiebra, concordato o liquidación; así como también, en los que se adelanten con el fin de efectuar una cesión de bienes del EMISOR a favor de sus acreedores o como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el EMISOR. Para tal efecto, el REPRESENTANTE deberá ser parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud copia del Contrato de Emisión y un reporte con base en sus registros sobre las acreencias de los Obligacionistas;
- h) Representar a los Obligacionistas en todo lo concerniente a su interés común frente a las Obligaciones, la Emisión, el Contrato de Emisión o el Prospecto;
- i) Convocar y presidir la Asamblea de Obligacionistas, según lo requerido en el Contrato de Emisión o la ley;
- j) Solicitar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros las revisiones de los libros de contabilidad y demás documentos del EMISOR o cualquier situación que implique cualquier indicio de incumplimiento de las condiciones del Contrato de Emisión. Este hecho deberá ponerlo en conocimiento de los Obligacionistas hasta el Día Hábil siguiente de acaecido, o de tener conocimiento del mismo;

- k) Informar a los Obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sobre cualquier Evento de Incumplimiento o Evento de Incumplimiento Potencial por parte del EMISOR;
- l) Guardar reserva sobre los informes que reciba respecto del EMISOR y no revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éste, en cuanto no fuere indispensable para el resguardo de los intereses de los Obligacionistas, salvo a los Obligacionistas o conforme a las excepciones establecidas en el Contrato de Emisión o la ley;
- m) Verificar el cumplimiento por parte del EMISOR de las cláusulas, términos y demás obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión. Para tal efecto, podrá solicitar al EMISOR cualquier tipo de información relacionada con las Obligaciones y el Contrato de Emisión, siempre que la misma no esté sujeta a reserva o sigilo, para efecto del control que debe realizar el REPRESENTANTE;
- n) Informar respecto del cumplimiento de cláusulas y obligaciones por parte del EMISOR a los Obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con la periodicidad que estos requieran o la que establece la normativa vigente o el Contrato de Emisión;
- o) Verificar el uso de los fondos declarados por el EMISOR, en la forma y periodicidad establecida en el Contrato de Emisión;
- p) Velar por el pago equitativo y oportuno a los Obligacionistas, de los correspondientes intereses, amortizaciones y otros valores adeudados que correspondan de acuerdo al Contrato de Emisión o el Prospecto;
- q) Acordar con el EMISOR solo aquellas reformas específicas al Contrato de Emisión que hubiera autorizado la Asamblea de Obligacionistas conforme a las estipulaciones del Contrato de Emisión;
- r) Elaborar el informe de gestión en forma semestral para ponerlo a consideración de la Asamblea de Obligacionistas;
- s) Actuar siempre por el bien y defensa de los Obligacionistas;
- t) Hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto y los intereses devengados por la totalidad de las Obligaciones, mediante comunicación dirigida al Emisor, en caso que ocurriera un Evento de Incumplimiento, conforme instrucciones que reciba de una Mayoría Simple de los Obligacionistas;
- u) Demandar al EMISOR por incumplimiento de las condiciones establecidas en el Contrato de Emisión o en el Prospecto, en defensa de los intereses comunes de los Obligacionistas, conforme a las instrucciones que imparta la Asamblea de Obligacionistas;

- b) Presentar al REPRESENTANTE una certificación semestral de activos gravados, que le permita a éste verificar la suficiencia de la garantía con relación al monto de las Obligaciones en circulación, de conformidad con el porcentaje establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera;
- c) Informar oportunamente al REPRESENTANTE sobre cualquier hecho o información relevante que pudiera afectar de alguna manera el pago de las Obligaciones emitidas o la garantía de la Emisión.
- d) Informar semestralmente, e inmediatamente que se produzca una modificación, el listado de los Obligacionistas, indicando su nombre completo, número de identificación (cédula o RUC o número de identificación fiscal, de haberlo), el monto de inversión de cada uno, la clase a la que corresponde y la dirección electrónica y persona de contacto donde pueden ser contactados.
- e) Entregar al REPRESENTANTE toda la información requerida por el Contrato de Emisión, en la forma, dentro de los plazos, y conforme a los otros requisitos ahí establecidos; y,
- f) Las demás establecidas en la normativa aplicable, este Convenio, el Contrato de Emisión, y demás normas pertinentes.

**SEXTA: ASAMBLEA DE OBLIGACIONISTAS.** - La convocatoria a la Asamblea de Obligacionistas, así como su instalación, atribuciones, deliberaciones, decisiones, manejo de actas y en general todos los aspectos relativos a la misma, se regirán por las disposiciones contenidas en el Contrato de Emisión, y en su defecto, por los artículos 168, 169 y 170 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y demás normas pertinentes.

**SÉPTIMA: FORMAS DE TERMINACIÓN.** - El presente Convenio podrá terminar unilateralmente o de mutuo acuerdo por las causas previstas en el Convenio, por decisión de la Asamblea de Obligacionistas, o por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Una vez calificada la terminación el presente Convenio, el REPRESENTANTE deberá convocar inmediatamente a la Asamblea de Obligacionistas para que decida sobre su reemplazo.

El REPRESENTANTE se mantendrá en funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sin perjuicio de lo anterior, la terminación del presente Convenio no libera a las Partes de las obligaciones adquiridas con motivo de la ejecución del objeto materia del presente instrumento.

**OCTAVA: DECLARACIONES.** - Por medio de este instrumento, el REPRESENTANTE declara que:

- a) El REPRESENTANTE no mantiene conflicto de interés ni vínculos con el EMISOR, sus accionistas (directos o indirectos), representantes, directores, funcionarios, empleados o
- b) Presentar al REPRESENTANTE una certificación semestral de activos gravados, que le permita a éste verificar la suficiencia de la garantía con relación al monto de las Obligaciones en circulación, de conformidad con el porcentaje establecido en la Ley de Mercado de Valores (Libro II, Código Orgánico Monetario y Financiero) y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera;
- c) Informar oportunamente al REPRESENTANTE sobre cualquier hecho o información relevante que pudiera afectar de alguna manera el pago de las Obligaciones emitidas o la garantía de la Emisión.
- d) Informar semestralmente, e inmediatamente que se produzca una modificación, el listado de los Obligacionistas, indicando su nombre completo, número de identificación (cédula o RUC o número de identificación fiscal, de haberlo), el monto de inversión de cada uno, la clase a la que corresponde y la dirección electrónica y persona de contacto donde pueden ser contactados.
- e) Entregar al REPRESENTANTE toda la información requerida por el Contrato de Emisión, en la forma, dentro de los plazos, y conforme a los otros requisitos ahí establecidos; y,
- f) Las demás establecidas en la normativa aplicable, este Convenio, el Contrato de Emisión, y demás normas pertinentes.

### **3.19 SISTEMA DE COLOCACIÓN**

La colocación de los valores se realizará a través del mercado bursátil.

### **3.20 CONTRATO DE UNDERWRITING**

No aplica Contratos Underwriting.

### **3.21 RESCATES ANTICIPADOS**

La presente emisión no contempla rescates anticipados, ni sorteos de los valores.

### **3.22 AGENTE ASESOR Y COLOCADOR**

La Casa de Valores Asesora y Colocadora de la Emisión es **ANDES CAPITAL CASA DE VALORES ANDESCAPITAL S.A.**

### **3.23 DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR**

Los recursos obtenidos a través de la colocación de valores se destinarán para para capital de trabajo y pago de pasivos, esto es el pago a proveedores de la compañía e instituciones financieras.

### **3.24 CALIFICADORA DE RIESGOS**

La Calificadora de Riesgo es la CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A.

### **3.25 CALIFICACIÓN OTORGADA**

Calificación otorgada AA+

Sesión del Comité del 11 de NOVIEMBRE del 2025

### **3.26 DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTÍCULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES**

#### **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Dr. Juan Carlos Arizaga González, en mi calidad de Gerente General y como tal, representante legal de la compañía BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., de conformidad con lo estipulado en el literal P numeral 4 del Art. 12, de la sección I, del Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; declaro bajo juramento, que mi representada, no se encuentra incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y Art. 2, de la Sección I, del Capítulo I, Título XV de la Codificación de Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto de la emisión de obligaciones a Largo Plazo, que efectúa la compañía EMISING S.A.

Quito, 7 de octubre de 2025

#### **P. BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.**

JUAN CARLOS  
ARIZAGA  
GONZALEZ

Firmado digitalmente  
por JUAN CARLOS  
ARIZAGA GONZALEZ  
Fecha: 2025.10.07  
12:02:20 -05'00'

**Dr. Juan Carlos Arizaga González**  
**GERENTE GENERAL**

### 3.27 INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Certificado e Informe de la Calificación de Riesgo: Ver anexo # 3

## 4. INFORMACIÓN ECONÓMICO – FINANCIERA DEL EMISOR

### 4.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2024, 2023, 2022: Ver Anexo #5

### 4.2 ESTADOS FINANCIEROS DEL MES INMEDIATO ANTERIOR

**EMISING S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Hasta el 30/09/2025**

		Total
<b>1</b>	<b>Activos</b>	<b>10.215.703,89</b>
<b>1.1</b>	<b>Activo Corriente</b>	<b>4.301.502,79</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Efectivo y Equivalentes a Efectivo</b>	<b>19.273,30</b>
<b>1.1.1.1</b>	Caja	0,00
<b>1.1.1.2</b>	<b>Caja Chica</b>	<b>3.387,43</b>
<b>1.1.1.2.1</b>	Caja Chica Oficina Guayaquil	204,94
<b>1.1.1.2.2</b>	Caja Chica Manglar Alto	649,51
<b>1.1.1.2.3</b>	Caja Chica Infraestructura - 26 viviendas	1.016,57
<b>1.1.1.2.5</b>	Caja Chica Utku Yaku	945,80
<b>1.1.1.2.6</b>	Caja Chica Santo Domingo	547,96
<b>1.1.1.2.7</b>	Caja Chica Gerencia Guayaquil	22,85
<b>1.1.1.3</b>	<b>Bancos</b>	<b>15.885,67</b>
<b>1.1.1.3.1</b>	Bco. Pichincha Cta. Cte 2100156108	0,00
<b>1.1.1.3.2</b>	Bco. Pacifico Cta. Cte. 7698038	12.972,73
<b>1.1.1.3.3</b>	Bco. Pichincha Ahorro 2204890285	201,40
<b>1.1.1.3.6</b>	Cooperativa de ahorros Juventud Ecuatoriana progresista	2.711,36
<b>1.1.1.3.7</b>	Bco. Pacifico ahorro. 1049349317	0,00
<b>1.1.1.3.8</b>	Bco. Pichincha Cta. Ah. 2209118618	0,18
<b>1.1.2</b>	<b>Activos financieros</b>	<b>3.871.442,69</b>
<b>1.1.2.5</b>	<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>223.653,94</b>
<b>1.1.2.5.1</b>	Clientes Comerciales	223.653,94
<b>1.1.2.5.8</b>	Cuenta por cobrar Consorcio Utku Yaku	0,00
<b>1.1.2.5.9</b>	Funcionarios y/o Empleados	0,00
<b>1.1.2.5.9.6</b>	Otros Descuentos	0,00
<b>1.1.2.5.9.10</b>	Cuenta por Cobrar Municipio Santa Elena	0,00
<b>1.1.2.6</b>	<b>Provision de Cuentas por cobrar Contratos Construcción</b>	<b>3.647.988,75</b>
<b>1.1.2.6.1.1</b>	Provision de Cuentas por cobrar Contratos Construcción	3.647.988,75
<b>1.1.3</b>	<b>Inventario</b>	<b>184.710,34</b>
<b>1.1.3.3</b>	Suministros o materiales a ser consumidos en el proceso de producci	52,08
<b>1.1.3.6</b>	Productos terminados y mercadería comprados a terceros	47.652,13
<b>1.1.3.9</b>	Inventarios repuestos, herramientas y accesorios	137.006,13
<b>1.1.4</b>	<b>Servicios y otros Pagos Anticipados</b>	<b>70.000,00</b>
<b>1.1.4.2</b>	Arriendos	0,00
<b>1.1.4.3</b>	Anticipo a Proveedores	70.000,00
<b>1.1.4.10</b>	<b>Anticipo a proveedores</b>	<b>3.213,02</b>
<b>1.1.4.10.1</b>	Consorcio Utku Yaku	3.213,02
<b>1.1.5</b>	<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>152.463,44</b>
<b>1.1.5.1</b>	IVA sobre Compras	28.939,67
<b>1.1.5.1.1</b>	IVA sobre Compras	28939,67
<b>1.1.5.2</b>	<b>Retenciones del IVA</b>	<b>0,00</b>
<b>1.1.5.2.1</b>	30% Bienes	0,00
<b>1.1.5.2.8</b>	100% Empresas Públicas	0,00
<b>1.1.5.3</b>	<b>Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta</b>	<b>29.033,12</b>
<b>1.1.5.3.1</b>	1% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	6.195,77
<b>1.1.5.3.9</b>	1.75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	22.837,35
<b>1.1.5.5</b>	<b>Crédito Tributario a favor de la Empresa</b>	<b>94.490,65</b>
<b>1.1.5.5.1</b>	Crédito a favor de la Empresa (Adquisición)	0,00
<b>1.1.5.5.2</b>	Crédito a favor de la Empresa (Rte. IVA)	94490,65
<b>1.2</b>	<b>Activos No Corrientes</b>	<b>5.914.201,10</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Propiedad, Planta y Equipos</b>	<b>5.910.733,77</b>
<b>1.2.1.1</b>	<b>Terrenos</b>	<b>5.156.000,00</b>
<b>1.2.1.1.1</b>	PROGRESO	5.156.000,00
<b>1.2.1.2</b>	<b>Edificios</b>	<b>443.494,00</b>
<b>1.2.1.2.2</b>	Casa Zona 14 Mz SRE S15 CATASTRO : 1.19.250.15.0.0.0.0.0	50.000,00
<b>1.2.1.2.3</b>	Casa Zona 15 Mz SRE S5 CATASTRO : 1.19.519.1.1.5.0.0.0.0	45.000,00
<b>1.2.1.2.4</b>	Casa Isla Macaoli	360.000,00
<b>1.2.1.2.6</b>	Oficina Arcos Plaza	188.494,00
<b>1.2.1.5</b>	Muebles y Enseres	17.458,00
<b>1.2.1.6</b>	Maquinarias y Equipos	200.000,00
<b>1.2.1.7</b>	Equipos de Computación	9.769,25
<b>1.2.1.8</b>	Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	85.000,00
<b>1.2.1.11</b>	(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-200.987,48
<b>1.2.2</b>	<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>0,00</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Activos Biológicos</b>	<b>0,00</b>
<b>1.2.4</b>	<b>Intangibles</b>	<b>3.467,33</b>
<b>1.2.4.4</b>	(-) Amortización Acumulada de Activos Intangibles	-632,67
<b>1.2.4.6</b>	Otros Activos Intangibles	4.100,00
<b>1.2.6</b>	<b>Activos Financieros No Corrientes</b>	<b>0,00</b>
<b>1.2.6.3</b>	Documentos y Cuentas por Cobrar No Corrientes	0,00
<b>2</b>	<b>Pasivos</b>	<b>3.883.024,11</b>
<b>2.1</b>	<b>Pasivo Corriente</b>	<b>2.033.538,34</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>	<b>534.344,55</b>
<b>2.1.3.1</b>	<b>Cuentas por Pagar</b>	<b>410.554,91</b>
<b>2.1.3.1.1</b>	Proveedores	\$ 355.695,06
<b>2.1.3.1.3</b>	Otros Proveedores locales	\$ 54.859,85

Balanza General EMISING SA

2.1.3.2	Documentos por Pagar	123.809,64
2.1.3.2.2	Documentos por Pagar Factoring	123.809,64
2.1.4	Obligaciones Con Instituciones Financieras	561.949,47
2.1.4.1	Obligaciones con Instituciones Financieras Locales	512.657,97
2.1.4.3	Tarjeta de crédito	49.291,50
2.1.5	Provisiones	0,00
2.1.7	Otras Obligaciones Corrientes	342.503,88
2.1.7.1	Retenciones del I.E.S.S.	375,41
2.1.7.1.1	9,35% Aportes Individuales	239,33
2.1.7.1.2	Prestamos Quirografarios	136,08
2.1.7.2	Retenciones en la Fuente de Impuestos a la Renta	7.550,77
2.1.7.2.1	1% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	4,80
2.1.7.2.2	2% Servicios	932,98
2.1.7.2.3	10% Honorarios, Arrendamientos, Docencia, Deportistas	572,29
2.1.7.2.5	10% Honorarios Profesionales y Dietas	2.372,26
2.1.7.2.7	Otras Retenciones Aplicables al Cód. 343	14,71
2.1.7.2.8	2,75% Servicios	1.181,16
2.1.7.2.9	1,75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	2.147,91
2.1.7.2.14	3% Honorarios, Arrendamientos, Comisiones	324,66
2.1.7.3	Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	8.786,49
2.1.7.3.1	30% Bienes	5.189,48
2.1.7.3.2	70% Servicios	1.093,02
2.1.7.3.3	100% Honorarios, Arrendamientos	2.703,99
2.1.7.4	IVA Sobre Ventas	258.429,12
2.1.7.4.1	IVA sobre Ventas	258.429,12
2.1.7.6	Beneficios Sociales por Pagar	413,22
2.1.7.6.1	Décimo Tercer Sueldo	0,00
2.1.7.6.3	Vacaciones	105,51
2.1.7.6.4	11,15% Aportes Patronales I.E.S.S.	282,38
2.1.7.6.5	1% Secap - lece	25,33
2.1.7.7	Nominas	66.748,87
2.1.7.7.1	Sueldos por Pagar	66.748,87
2.1.8	Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	442.304,00
2.1.8.1	Cuenta por Pagar Socios o Accionistas	289.304,00
2.1.8.2	Cuenta por Pagar Funcionarios y/o Empleados	0,00
2.1.8.3	Cuenta por Pagar Compañías Relacionadas	153.000,00
2.1.9	Anticipos Obras	0,00
2.1.9.1	Anticipo Proyecto PTAR	0,00
2.1.10	Anticipo Cesión	0,00
2.1.12	Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados	152.414,46
2.1.13	Otros Pasivos Corrientes	152.414,46
2.2	Pasivo No Corriente	1.849.485,75
2.2.2	Cuentas y Documentos por Pagar	0,00
2.2.2.1	Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionadas	586.466,67
2.2.2.1.01	A Mutuo	586.466,67
2.2.3	Obligaciones con Instituciones Financieras	0,00
2.2.4	Cuenta por Pagar Diversas/Relacionadas	1.103.500,00
2.2.6	Anticipos de Clientes	1.103.500,00
2.2.7	Provisiones por Beneficios a Empleados	0,00
2.2.8	Pasivo Diferido	159.519,08
2.2.9	Otros Pasivos No Corrientes	159.519,08
3	Patrimonio	4.332.479,78
3.1	Patrimonio Atribuible a Propietarios	4.332.479,78
3.1.1	Capital Social	10.000,00
3.1.1.1	Capital Social suscrito o pagado	10.000,00
3.1.2	Aporte a futura capitalización	510.845,00
3.1.2.1	Aporte a futura capitalización	510.845,00
3.1.4	Reservas	2.535.000,00
3.1.4.1	Legal	5.000,00
3.1.4.3	Reserva de Capital	2.530.000,00
3.1.5	Otros Resultados Integrales	720.834,78
3.1.5.1	Utilidad por revalor PPE	720.834,78
3.1.6	Resultados Acumulados	554.442,82
3.1.6.1	Resultados Acumulados	554.442,82
3.1.7	Resultado del Ejercicio	144.191,94
3.1.7.1	Resultado del Ejercicio	144.191,94
3.1.8	Otros Resultados Integrales acumulados	2.554.000,00
3.1.8.1	Revaluación Propiedad, Planta y Equipo.	2.554.000,00
3.2	Participación No Controladas	0,00
	Resultado del Ejercicio	0,00



GERENTE GENERAL  
 Andrea Vera Garcia  
 C.C. No: 1309857199



CONTADOR  
 Sandra Martinez Peña  
 C.C. No: 0927311167

**EMISING S.A.**  
**Estado de Resultados**  
 Desde el 01/01/2025 hasta el 30/09/2025

		Total
<b>4</b>	<b>Ingresos</b>	<b>1.127.606,68</b>
<b>4.1</b>	<b>Ingresos de Actividades Ordinarias</b>	<b>1.127.606,68</b>
<b>4.1.2</b>	Prestación de Servicios	1.127.606,68
<b>4.1.8</b>	Contratos de Construcción	0,00
<b>4.2</b>	Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	0,00
<b>4.3</b>	Otros Ingresos Financieros	0,00
<b>5</b>	<b>Costos y Gastos</b>	<b>961.414,72</b>
<b>5.1</b>	<b>Costos de Venta y Producción</b>	<b>694.780,83</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Materiales Utilizados o Productos Vendidos</b>	<b>10.672,19</b>
<b>5.1.1.3</b>	Materia Prima	13.265,41
<b>5.1.2</b>	<b>Mano de Obra Directa</b>	<b>201.880,53</b>
<b>5.1.2.1</b>	Sueldos Mano de Obra Directa	201.880,53
<b>5.1.3</b>	<b>Mano de Obra Indirecta</b>	<b>2.718,63</b>
<b>5.1.3.1</b>	Sueldos Mano de Obra Indirecta	4.200,26
<b>5.1.3.10</b>	Alquiler de Maquinaria	1.481,63
<b>5.1.4</b>	<b>Costos Indirectos de Fabricación</b>	<b>479.509,48</b>
<b>5.1.4.5</b>	Gasto por Garantías en Venta de Productos o Servicios	43.617,09
<b>5.1.4.6</b>	Mantenimiento y Reparaciones Costos	5.605,97
<b>5.1.4.7</b>	Suministros, Materiales y Repuestos Costos	297.617,06
<b>5.1.4.8</b>	Contratos con terceros	132.669,36
<b>5.2</b>	<b>Gastos</b>	<b>266.633,89</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Gastos de Actividades Ordinarias</b>	<b>266.577,86</b>
<b>5.2.1.1</b>	<b>Ventas</b>	<b>206,64</b>
<b>5.2.1.1.19</b>	Arrendos Vtas	1.069,54
<b>5.2.1.1.41</b>	Impuesto a los Consumos Especiales Vtas.	24,03
<b>5.2.1.2</b>	<b>Administrativos</b>	<b>216.931,12</b>
<b>5.2.1.2.1</b>	Sueldos Unificados Adm.	46.653,85
<b>5.2.1.2.3</b>	Gratificaciones Adm.	1.019,52
<b>5.2.1.2.4</b>	Alimentación Adm.	2.205,58
<b>5.2.1.2.5</b>	Aportes Patronales al IESS Adm.	5.668,44
<b>5.2.1.2.6</b>	Secap - Iace Adm.	25,33
<b>5.2.1.2.7</b>	Fondos de Reserva Adm.	3.887,81
<b>5.2.1.2.8</b>	Décimo Tercer Sueldo Adm.	3.887,82
<b>5.2.1.2.9</b>	Décimo Cuarto Sueldo Adm.	1.801,67
<b>5.2.1.2.10</b>	Vacaciones Adm.	1.943,91
<b>5.2.1.2.13</b>	Honorarios Profesionales Adm.	22.196,38
<b>5.2.1.2.14</b>	Servicios Contratados Adm.	43.870,11
<b>5.2.1.2.17</b>	Mantenimiento de Equipos Adm.	2.141,89
<b>5.2.1.2.19</b>	Arrendos Adm.	19.480,00
<b>5.2.1.2.20</b>	Comisiones Adm.	8,07
<b>5.2.1.2.23</b>	Combustible Adm.	5.565,37
<b>5.2.1.2.24</b>	Lubricantes Adm.	338,20
<b>5.2.1.2.25</b>	Seguros Adm.	12.890,50
<b>5.2.1.2.26</b>	Movilización y Transporte Adm.	7.204,19
<b>5.2.1.2.27</b>	Guías de Transportes Adm.	256,62
<b>5.2.1.2.28</b>	Fletes Adm.	114,90
<b>5.2.1.2.29</b>	Gastos de Gestión Adm.	3.691,55
<b>5.2.1.2.30</b>	Gastos de Viajes Adm.	467,76
<b>5.2.1.2.33</b>	Energía Eléctrica Adm.	99,62
<b>5.2.1.2.36</b>	Internet Adm.	131,84
<b>5.2.1.2.38</b>	Televisión Pagada Adm.	1.147,29
<b>5.2.1.2.39</b>	Gastos Notariales Adm.	365,71
<b>5.2.1.2.40</b>	Gastos de Registro Mercantil Adm.	606,67
<b>5.2.1.2.43</b>	Tasas y Contribuciones Adm.	25,00
<b>5.2.1.2.63</b>	Gastos de Oficina Adm.	141,50
<b>5.2.1.2.67</b>	Gasto Equipos de computo KG	29.157,02
<b>5.2.1.3</b>	<b>Gastos Financieros</b>	<b>49.440,10</b>
<b>5.2.1.3.1</b>	Intereses	36.542,91
<b>5.2.1.3.2</b>	Comisiones	291,28
<b>5.2.1.3.5</b>	Otros Gastos Financieros	12.605,96
<b>5.2.2</b>	<b>Gastos No Operacionales</b>	<b>56,03</b>
<b>5.2.2.1</b>	<b>Otros Gastos</b>	<b>56,03</b>
<b>5.2.2.1.7</b>	Comprobantes de Ventas que no cumplen requisitos legales	16,00
<b>5.2.2.1.9</b>	Gastos de Gestión	4,92
<b>5.2.2.1.10</b>	Retenciones Asumidas	6,55
<b>5.2.2.1.11</b>	Gastos por Cancelación de Propinas	28,56
<b>5.2.3</b>	<b>Gastos de Operaciones Descontinuadas</b>	<b>0,00</b>
	<b>Utilidad o Pérdida</b>	<b>166.191,96</b>



GERENTE GENERAL  
 Andrea Vera García  
 C.C. No: 1309857199



CONTADOR  
 Sandra Martínez Peña  
 C.C. No: 0927311167

EMISING S.A.

### 4.3 ANÁLISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

ESTADO DE SITUACIÓN HISTÓRICO															
EN DÓLARES															
	2022			2023			2024			SEPTIEMBRE 2024			SEPTIEMBRE 2025		
	Declarados SRI	Vertical		Declarados SRI	Vertical	Horizontal	Declarados SRI	Vertical	Horizontal	2024	Vertical	2025	Vertical	Horizontal	
ACTIVO CORRIENTE															
Efectivo y Equivalentes	\$ 166.361	10%		\$ 208.040	15%	25%	\$ 303.103	13%	46%	\$ 141.398	6%	\$ 19.273	0%	-86%	
Inversiones temporales		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Cuentas y documentos por cobrar	\$ 1.175.732	69%		\$ 422.640	31%	-64%	\$ 1.078.029	45%	155%	\$ 759.912	31%	\$ 223.654	5%	-71%	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (-) Provision Cuentas Incobrables		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Otras cuentas y documentos por cobrar	\$ 279.002	16%		\$ 279.002	20%	0%		0%	-100%	\$ 724.451	30%	\$ 3.647.989	85%	404%	
Credito tributario	\$ 82.313	5%		\$ 449.831	33%	446%	\$ 110.350	5%	-75%	\$ 373.963	15%	\$ 152.663	4%	-59%	
Anticipo a proveedores		0%			0%	0%	\$ 454.438	19%	0%	\$ 169.022	7%	\$ 3.213	0%	-98%	
Inventarios		0%			0%	0%	\$ 427.836	18%	0%	\$ 255.724	11%	\$ 184.710	4%	-28%	
Gastos Anticipados	\$ 4.339	0%			0%	-100%		0%	0%		0%	\$ 70.000	2%	0%	
Otros activos corrientes		0%		\$ 11.639	1%	0%		0%	-100%		0%		0%	0%	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	\$ 1.707.747	34%		\$ 1.371.152	29%	-20%	\$ 2.373.756	39%	73%	\$ 2.424.469	41%	\$ 4.301.503	42%	77%	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO															
Terrenos	\$ 2.600.000	83%		\$ 2.600.000	80%	0%	\$ 2.600.000	78%	0%	\$ 2.600.000	77%	\$ 5.156.000	87%	98%	
Edificios	\$ 505.000	16%		\$ 505.000	15%	0%	\$ 635.000	19%	26%	\$ 643.494	19%	\$ 643.494	11%	0%	
Maquinaria	\$ 65.000	2%		\$ 200.000	6%	208%	\$ 200.000	6%	0%	\$ 200.000	6%	\$ 200.000	3%	0%	
Vehiculos	\$ 58.170	2%		\$ 99.000	3%	70%	\$ 85.000	3%	-14%	\$ 85.000	3%	\$ 85.000	1%	0%	
Equipo de oficina		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Muebles y equipos	\$ 17.458	1%		\$ 17.458	1%	0%	\$ 17.458	1%	0%	\$ 17.458	1%	\$ 17.458	0%	0%	
Equipos de computo	\$ 9.769	0%		\$ 9.769	0%	0%	\$ 9.769	0%	0%	\$ 9.769	0%	\$ 9.769	0%	0%	
Obras en curso		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
(-) Depreciación acumulada	\$ 139.441	4%		\$ 170.214	5%	22%	\$ 200.987	6%	18%	\$ 190.730	6%	\$ 200.987	3%	5%	
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 3.115.956	63%		\$ 3.261.013	68%	5%	\$ 3.346.240	55%	3%	\$ 3.364.992	57%	\$ 5.910.734	58%	76%	
OTROS ACTIVOS															
Cuentas por cobrar Largo Plazo		0%			0%	0%	\$ 402.000	99%	0%	\$ 152.278	98%		0%	0%	
Activos Intangibles	\$ 3.273	2%		\$ 3.467	2%	6%	\$ 3.467	1%	0%	\$ 3.467	2%	\$ 3.467	100%	0%	
Inversiones financieras	\$ 95.000	60%		\$ 95.000	60%	0%		0%	-100%		0%		0%	0%	
Otros activos	\$ 60.000	38%		\$ 60.000	38%	0%		0%	-100%		0%		0%	0%	
TOTAL OTROS ACTIVOS	\$ 158.273	3%		\$ 158.467	3%	0%	\$ 405.467	7%	156%	\$ 155.745	3%	\$ 3.467	0%	-98%	
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 4.981.976	100%		\$ 4.790.632	100%	-4%	\$ 6.125.462	100%	28%	\$ 5.945.206	100%	\$ 10.215.704	100%	72%	
PASIVO CORRIENTE															
Obligaciones bancarias		0%		\$ 70.922	13%	0%	\$ 644.772	38%	809%	\$ 611.749	37%	\$ 512.658	25%	-16%	
Emisión de obligaciones		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Proveedores locales y del exterior	\$ 107.235	31%		\$ 120.484	23%	12%	\$ 222.244	13%	84%	\$ 547.715	33%	\$ 410.555	20%	-25%	
Gastos acumulados por pagar	\$ 64.157	19%		\$ 24.708	5%	-61%	\$ 74.207	4%	200%	\$ 44.331	3%	\$ 67.538	3%	52%	
Impuestos por pagar	\$ 85.317	25%		\$ 8.471	2%	-90%	\$ 96.169	6%	1035%	\$ 34.327	2%	\$ 274.966	14%	701%	
Cuentas por pagar relacionadas y accionistas	\$ 87.197	25%		\$ 308.321	58%	254%	\$ 415.846	25%	35%	\$ 415.846	25%	\$ 442.306	22%	6%	
Anticipos de clientes		0%			0%	0%	\$ 239.299	14%	0%		0%		0%	0%	
Otras cuentas por pagar		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Otros pasivos corrientes		0%			0%	0%		0%	0%		0%	\$ 325.516	16%	0%	
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	\$ 343.906	28%		\$ 532.906	43%	55%	\$ 1.692.538	66%	218%	\$ 1.653.969	73%	\$ 2.033.538	52%	23%	
PASIVO NO CORRIENTE															
Obligaciones bancarias l/p	\$ 149.301	17%		\$ 203.647	28%	36%		0%	-100%		0%		0%	0%	
Emisión de obligaciones l/p		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Documentos por pagar LP	\$ 86.470	10%		\$ 289.306	40%	235%		0%	-100%	\$ 383.463	62%	\$ 586.467	32%	53%	
Provisión jub. patronal / desahucio		0%			0%	0%		0%	0%		0%		0%	0%	
Otros pasivos largo plazo	\$ 653.769	73%		\$ 225.493	31%	-66%	\$ 888.836	100%	294%	\$ 239.299	38%	\$ 1.263.019	68%	428%	
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 889.540	72%		\$ 718.446	57%	-19%	\$ 888.836	34%	24%	\$ 622.762	27%	\$ 1.849.486	48%	197%	
TOTAL DE PASIVOS	\$ 1.233.446	25%		\$ 1.251.352	26%	1%	\$ 2.581.374	42%	106%	\$ 2.276.731	38%	\$ 3.883.024	38%	71%	
PATRIMONIO															
Capital social	\$ 10.000	0%		\$ 10.000	0%	0%	\$ 10.000	0%	0%	\$ 10.000	0%	\$ 10.000	0%	0%	
Aporte para futuras capitalizaciones	\$ 510.846	14%		\$ 510.846	14%	0%		0%	-100%	\$ 510.846	14%	\$ 510.846	8%	0%	
Reservas de capital		0%			0%	0%		0%	0%	\$ 2.530.000	69%	\$ 2.530.000	40%	0%	
Reserva legal y facult	\$ 5.000	0%		\$ 5.000	0%	0%	\$ 5.000	0%	0%	\$ 5.000	0%	\$ 5.000	0%	0%	
Resultados acumulados	\$ 458.021	12%		\$ 458.021	13%	0%	\$ 927.880	26%	103%	\$ 554.643	15%	\$ 554.643	9%	0%	
Resultado del ejercicio	\$ 234.663	6%		\$ 25.414	1%	-89%	\$ 71.208	2%	180%	\$ 57.987	2%	\$ 166.192	3%	187%	
Otros Resultados Integrales	\$ 2.530.000	67%		\$ 2.530.000	71%	0%	\$ 2.530.000	71%	0%		0%	\$ 2.556.000	40%	0%	
TOTAL DE PATRIMONIO	\$ 3.748.530	75%		\$ 3.539.280	74%	-6%	\$ 3.544.088	58%	0%	\$ 3.668.475	62%	\$ 6.332.680	62%	73%	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 4.981.976	100%		\$ 4.790.632	100%	-4%	\$ 6.125.462	100%	28%	\$ 5.945.206	100%	\$ 10.215.704	100%	72%	

**ESTADO DE RESULTADOS HISTORICO**  
**EN DOLARES**

	2022			2023			2024			SEPTIEMBRE			SEPTIEMBRE		
	Declarados SRI	Vertical		Declarados SRI	Vertical	Horizontal	Declarados SRI	Vertical	Horizontal	2024	Vertical		2025	VERTICAL	HORIZONTAL
Ventas netas	\$ 5.529.849			\$ 5.762.945		4%	\$ 1.675.876		-71%	\$ 1.140.677			\$ 1.127.607		-1%
(-) Costo de ventas	\$ 4.694.113	85%		\$ 5.115.840	89%	9%	\$ 517.963	31%	-90%	\$ 585.652	51,3%		\$ 694.781	61,6%	19%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA</b>	<b>\$ 835.736</b>	<b>15%</b>		<b>\$ 647.905</b>	<b>11%</b>		<b>\$ 1.157.913</b>	<b>69%</b>	<b>79%</b>	<b>\$ 555.025</b>	<b>48,7%</b>		<b>\$ 432.826</b>	<b>38,4%</b>	
(-) Gastos de Ventas y Administración	\$ 436.899	8%		\$ 574.759	10%	32%	\$ 1.006.209	60%	75%	\$ 471.847	41,4%		\$ 217.194	19,3%	-54%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>\$ 398.837</b>	<b>7%</b>		<b>\$ 73.146</b>	<b>1%</b>	-82%	<b>\$ 151.705</b>	<b>9%</b>	<b>107%</b>	<b>\$ 83.178</b>	<b>7,3%</b>		<b>\$ 215.632</b>	<b>19,1%</b>	<b>159%</b>
(-) Gastos financieros	\$ 22.390	0%		\$ 36.774	1%	64%	\$ 40.005	2%	9%	\$ 25.190	2,2%		\$ 49.440	4,4%	96%
(+) Ingresos financieros		0%			0%	0%		0%	0%		0,0%			0,0%	0%
(-) Otros egresos		0%			0%	0%		0%	0%		0,0%			0,0%	0%
(+) Ganancias		0%		\$ 3.492	0%	0%		0%	-100%		0,0%			0,0%	0%
<b>UTILI. (PERD.) ANTES PARTICIPACION</b>	<b>\$ 376.447</b>	<b>7%</b>		<b>\$ 39.864</b>	<b>1%</b>	-89%	<b>\$ 111.699</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 57.987</b>	<b>5,1%</b>		<b>\$ 166.192</b>	<b>14,7%</b>	<b>107%</b>
Participación utilidades	\$ 56.467	1%		\$ 5.980	0%	-89%	\$ 16.755	1%	100%		0,0%			0,0%	0%
Impuesto a la renta	\$ 85.317	2%		\$ 8.470	0%	-90%	\$ 23.736	1%	100%		0,0%			0,0%	0%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b>\$ 234.663</b>	<b>4,2%</b>		<b>\$ 25.414</b>	<b>0,4%</b>	-89%	<b>\$ 71.208</b>	<b>4,2%</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 57.987</b>	<b>5,1%</b>		<b>\$ 166.192</b>	<b>14,7%</b>	<b>107%</b>

#### 4.4 INDICADORES FINANCIEROS

LIQUIDEZ				sept-24	sept-25
Razón corriente	2022	2023	2024		
	4,97	2,57	1,40	1,47	2,12
Prueba Ácida	4,97	2,57	1,15	1,31	2,02
Capital de Trabajo	1.363.841	838.246	681.218	770.500	2.267.965

SOLVENCIA				sept-24	sept-25
Endeudamiento Patrimonial = Tot Pasiv/Patr	2022	2023	2024		
	0,33	0,35	0,73	0,62	0,61
Endeudamiento del Activo = Tot Pasiv/Tot Act	0,25	0,26	0,42	0,38	0,38
Endeudamiento del Activo Fijo = Patrim/ Afijo	1,20	1,09	1,06	1,09	1,07
Apalancamiento Patrimonial= Total Activos/Tot Patrim	1,33	1,35	1,73	1,62	1,61
Concentración de deuda= Pas Corr/Tot Pasiv	0,28	0,43	0,66	0,73	0,52
Cobertura de intereses = (UN + G fin)/G fin	11,48	1,69	0,00	3,30	4,36
Endeudamiento Financiero = Tot Pasiv/Ventas	0,22	0,22	1,54	2,00	3,44

GESTIÓN				sept-24	sept-25
Período medio de cobranza (días)	2022	2023	2024		
	77	26	232	240	34
Periodo medio de pago (días)	8	8	85	234	327
Impacto Gastos de Administración sobre Margen B	52%	89%	87%	85%	50%
Impacto a la carga financiera sobre el Margen B	3%	6%	3%	5%	11%
Rotación de Cartera (veces)	5	14	2	2	5
Rotación Anual de cartera (veces)	77	26	232	240	71
Periodo medio de Inventario (días)	0	0	297	157	96
Rotación Pago Proveedores (días)	8	8	85	234	327
Rotación de cuentas por pagar (veces)	44	42	4	2	1
Rotación del inventario (veces)	0	0	1,21	2	4

RENTABILIDAD				sept-24	sept-25
Margen Bruto	2022	2023	2024		
	15%	11%	69%	49%	38%
Margen Operacional	7,2%	1,3%	9,1%	7,3%	19,1%
Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto)	4,2%	0,4%	4,2%	5,1%	14,7%
Rentabilidad Operacional sobre el Patrimonio	10,6%	2,1%	4,3%	2,3%	3,4%
Rendimiento sobre Patrimonio (ROE)	6,3%	0,7%	2,0%	1,6%	2,6%
Rendimiento sobre activos (ROA)	4,7%	0,5%	1,2%	1,0%	1,6%

OTROS INDICADORES				sept-24	sept-25
Utilidad por acción	2022	2023	2024		
	23,466	2,541	7,121	5,799	16,619
Ciclo de conversión en efectivo (días)	77	26	232	240	34
NOF	1.147.661	201.875	1.170.878	193.472	-425.223
NOF SIN RELACIONADAS	1.234.858	510.196	1.586.724	609.318	17.083
FONDO DE MANIOBRA	1.363.841	838.246	681.218	770.500	2.267.965
FONDO DE MANIOBRA SIN RELACIONADA	1.277.371	548.940	681.218	387.038	1.681.498

INFORMACIÓN VOLUMEN DE VENTAS				
DETALLE	dic-22	dic-23	dic-24	sept-25
Ventas Netas	\$ 5.529.848,66	\$ 5.762.944,30	\$ 1.675.876,21	\$ 1.127.606,68
Volumen				
Detalle unidad del volumen:	CONSTRUCCIÓN			

**AÑO 2024**

LINEAS DE PRODUCTO	VENTAS	COSTOS DE VENTAS
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO	492686,77	\$ 317.782,97
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA	492641,29	\$ 298.047,98
CONSORCIO URKU YAKU	360225,33	\$ 243.152,10
MUNICIPIO DE DAULE	230562,50	\$ 141.795,94
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA	89101,42	\$ 55.688,39
SELVADORBULLD CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS PETROLEROS CIA LTDA	6701,13	\$ 4.322,23
ZAPATA KLEBER BENEDICTO	3001,25	\$ 1.935,81
SOLUCIONES INTEGRALES AGRICOLAS S.A. SIASAECUADOR	956,52	\$ 521,30
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.675.876,21</b>	<b>\$ 858.983,04</b>

**sept-25**

LINEAS DE SERVICIOS	VENTAS	COSTOS DE VENTAS
CONSORCIO URKU YAKU	155251,02	113660,82
Consumidor Final	1,00	0,73
DICONDERE K&V S.A.S.	55128,39	40360,05
DISEÑO Y CONSTRUCCION DKS DICONRODKS S.A.S.	105000,00	76871,55
EMPRESA PUBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP	344712,42	252367,41
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO	9331,15	6831,43
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTA ELENA	256436,77	187739,92
INSIGHTBUILDING SA	180000,00	131779,80
MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MIDUVI	20789,41	15220,13
SOLUCIONES INTEGRALES AGRICOLAS S.A. SIASAECUADOR	956,52	700,28
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.127.606,68</b>	<b>\$ 154.021,60</b>

**AÑO 2024**

GASTOS	MONTO
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 465.292,93
GASTOS DE VENTAS	\$ 1.139.375,40
<b>SUMAN</b>	<b>\$ 1.604.668,33</b>

**sept-25**

GASTOS	MONTO
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 266.633,89
GASTOS DE VENTAS	\$ 694.780,83
<b>SUMAN</b>	<b>\$ 961.414,72</b>

	2023	2024	sept-25
<b>COSTOS FIJOS</b>	\$ 4.265.701,99	\$ 1.038.959,03	\$ 610.017,57
<b>COSTOS VARIABLE</b>	\$ 886.112,01	\$ 188.965,27	\$ 84.763,26

#### 4.5 DETALLE DE LAS CONTINGENCIAS EN LAS CUALES EL EMISOR SEA GARANTE O FIADOR DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, CON LA INDICACIÓN DEL DEUDOR Y EL TIPO DE VINCULACIÓN

La Compañía EMISING S.A no presenta contingencias en las que el Emisor sea Garante o Fiador de obligaciones con terceros


#### 4.6 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS CON LA INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA, REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONOMICO


PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS			
FECHA	30/9/2025	CLASIFICACIÓN	
ACTIVOS CORRIENTES	TOTAL	PRODUCTIVOS	IMPRODUCTIVOS
Efectivo y equivalentes	19.273,30	\$ 19.273,30	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados corriente	\$ 1.398.517,76	\$ 1.308.517,76	\$ 90.000,00
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas corriente			
Anticipos a Proveedores	\$ 3.213,02	\$ 3.213,02	
Otras cuentas por cobrar			
Inventarios	\$ 260.701,38	\$ 260.701,38	
Activos por impuestos corrientes	\$ 290.675,22	\$ 290.675,22	
Activos disponibles para la venta			
Otros activos corrientes			
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 1.972.380,68</b>	<b>\$ 1.882.380,68</b>	<b>\$ 90.000,00</b>
ACTIVOS FIJOS	TOTAL	PRODUCTIVOS	IMPRODUCTIVOS
Propiedad, Planta y Equipo (neto)	\$ 4.758.201,10	\$ 4.758.201,10	
Otros activos fijos		\$ -	
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>\$ 4.758.201,10</b>	<b>\$ 4.758.201,10</b>	<b>\$ -</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$ 6.730.581,78</b>	<b>\$ 6.640.581,78</b>	<b>\$ 90.000,00</b>

Nota: en el 2024 se realizó la adquisición de una oficina por un valor aproximado de US 180.000. Al 30 de Septiembre del 2025 no se ha realizado inversiones, adquisiciones ni enajenaciones de importancia.

## 4.7 ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y CAJA TRIMESTRALES PARA EL PLAZO DE LA EMISIÓN

### ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADOS

 <b>EMISING</b> Empresa Integral & Soluciones de Ingeniería								
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO								
	2025		2025	2026				2026
	SEPTIEMBRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
Ventas del periodo	1.127.607	868.376	1.995.983	1.037.158	1.126.547	1.234.712	1.580.432	4.978.849
(-) Costo de Ventas	694.781	564.444	1.259.225	674.153	686.255	802.563	987.281	3.150.252
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>432.826</b>	<b>303.932</b>	<b>736.757</b>	<b>363.005</b>	<b>440.291</b>	<b>432.149</b>	<b>593.151</b>	<b>1.828.597</b>
<b>(-) GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>217.194</b>	<b>279.510</b>	<b>496.704</b>	<b>256.918</b>	<b>230.771</b>	<b>298.831</b>	<b>382.304</b>	<b>1.168.824</b>
Gastos de Ventas y Administración	217.194	159.607	376.800	235.387	217.251	282.810	365.783	1.101.232
Gastos Operativos Nueva Emisión	-	71.100	71.100	8.000	-	2.500	3.000	13.500
Depreciaciones	-	48.804	48.804	13.531	13.520	13.521	13.521	54.092
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>215.632</b>	<b>24.421</b>	<b>240.053</b>	<b>106.087</b>	<b>209.520</b>	<b>133.318</b>	<b>210.848</b>	<b>659.773</b>
<b>(-) GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>49.440</b>	<b>16.614</b>	<b>66.054</b>	<b>43.222</b>	<b>201.356</b>	<b>10.141</b>	<b>200.138</b>	<b>454.857</b>
Gasto Financiero Bancario	49.440	16.614	66.054	43.222	10.731	10.141	9.513	73.607
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	46.250	-	46.250	92.500
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase II	-	-	-	-	71.250	-	71.250	142.500
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase III	-	-	-	-	73.125	-	73.125	146.250
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>166.192</b>	<b>7.807</b>	<b>173.999</b>	<b>62.865</b>	<b>8.164</b>	<b>123.178</b>	<b>10.710</b>	<b>204.916</b>
(-) 15% Participación Trabajadores	24.929	1.171	26.100	9.430	1.225	18.477	1.606	30.737
(-) Impuesto a la Renta	15.065	3.300	18.365	13.359	1.735	26.175	2.276	43.545
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>126.198</b>	<b>3.336</b>	<b>129.534</b>	<b>50.161</b>	<b>5.204</b>	<b>94.920</b>	<b>6.827</b>	<b>157.113</b>

<div><b>EMISING</b> Empresa Integral &amp; Soluciones de Ingeniería</div>											
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO											
	2027				2027	2028				2028	
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		
Ventas del periodo	1.052.716	1.132.845	1.253.233	1.604.138	5.042.932	1.084.297	1.135.930	1.290.830	1.652.262	5.163.320	
(-) Costo de Ventas	684.265	686.849	814.601	1.042.690	3.228.406	704.793	738.355	839.040	1.073.971	3.356.158	
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>368.451</b>	<b>445.996</b>	<b>438.632</b>	<b>561.448</b>	<b>1.814.526</b>	<b>379.504</b>	<b>397.576</b>	<b>451.791</b>	<b>578.292</b>	<b>1.807.162</b>	
<b>(-) GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>259.152</b>	<b>267.183</b>	<b>303.776</b>	<b>384.993</b>	<b>1.215.104</b>	<b>267.544</b>	<b>275.623</b>	<b>309.799</b>	<b>399.043</b>	<b>1.252.009</b>	
Gastos de Ventas y Administración	239.131	251.700	288.062	372.279	1.151.172	247.517	259.909	297.085	386.653	1.191.165	
Gastos Operativos Nueva Emision	6.500	2.500	3.000	-	12.000	7.313	3.000	-	2.500	12.813	
Depreciaciones	13.521	12.983	12.714	12.714	51.931	12.714	12.714	12.714	9.890	48.032	
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>109.299</b>	<b>178.813</b>	<b>134.856</b>	<b>176.455</b>	<b>599.423</b>	<b>111.960</b>	<b>121.952</b>	<b>141.991</b>	<b>179.249</b>	<b>555.153</b>	
<b>(-) GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>8.403</b>	<b>152.261</b>	<b>7.361</b>	<b>124.239</b>	<b>292.264</b>	<b>7.255</b>	<b>96.121</b>	<b>5.061</b>	<b>68.029</b>	<b>176.466</b>	
Gasto Financiero Bancario	8.403	7.886	7.361	6.817	30.467	7.255	5.653	5.061	4.513	22.481	
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase II	-	71.250	-	53.438	124.688	-	35.625	-	17.813	53.438	
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase III	-	73.125	-	63.984	137.109	-	54.844	-	45.703	100.547	
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>100.896</b>	<b>26.552</b>	<b>127.495</b>	<b>52.216</b>	<b>307.159</b>	<b>104.705</b>	<b>25.831</b>	<b>136.930</b>	<b>111.220</b>	<b>378.687</b>	
(-) 15% Participacion Trabajadores	15.134	3.983	19.124	7.832	46.074	15.706	3.875	20.540	16.683	56.803	
(-) Impuesto a la Renta	21.440	5.642	27.093	11.096	65.271	22.250	5.489	29.098	23.634	80.471	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>66.625</b>	<b>16.927</b>	<b>85.078</b>	<b>20.258</b>	<b>188.888</b>	<b>60.046</b>	<b>16.467</b>	<b>86.446</b>	<b>64.920</b>	<b>227.880</b>	

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO**

	2029				2029	2030				2030
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
Ventas del periodo	1.116.826	1.170.008	1.329.555	1.701.830	5.318.220	1.133.579	1.187.558	1.349.498	1.727.358	5.397.993
(-) Costo de Ventas	692.432	725.405	824.324	1.055.135	3.297.296	702.819	736.286	836.689	1.070.962	3.346.756
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>424.394</b>	<b>444.603</b>	<b>505.231</b>	<b>646.696</b>	<b>2.020.924</b>	<b>430.760</b>	<b>451.272</b>	<b>512.809</b>	<b>656.396</b>	<b>2.051.237</b>
<b>(-) GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>274.163</b>	<b>280.802</b>	<b>321.593</b>	<b>411.439</b>	<b>1.287.998</b>	<b>274.621</b>	<b>287.514</b>	<b>326.880</b>	<b>414.566</b>	<b>1.303.581</b>
Gastos de Ventas y Administracion	259.560	272.324	310.615	399.961	1.242.460	263.581	276.536	315.401	406.088	1.261.606
Gastos Operativos Nueva Emision	6.125	-	2.500	3.000	11.625	2.563	2.500	3.000	-	8.063
Depreciaciones	8.478	8.478	8.478	8.478	33.912	8.478	8.478	8.478	8.478	33.912
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>150.231</b>	<b>163.801</b>	<b>183.638</b>	<b>235.256</b>	<b>732.926</b>	<b>156.138</b>	<b>163.758</b>	<b>185.930</b>	<b>241.830</b>	<b>747.657</b>
<b>(-) GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>3.897</b>	<b>40.114</b>	<b>3.198</b>	<b>29.588</b>	<b>76.797</b>	<b>-</b>	<b>18.281</b>	<b>-</b>	<b>9.141</b>	<b>27.422</b>
Gasto Financiero Bancario	3.897	3.552	3.198	2.166	12.813	-	-	-	-	-
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase III	-	36.563	-	27.422	63.984	-	18.281	-	9.141	27.422
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>146.333</b>	<b>123.687</b>	<b>180.440</b>	<b>205.668</b>	<b>656.129</b>	<b>156.138</b>	<b>145.477</b>	<b>185.930</b>	<b>232.689</b>	<b>720.235</b>
(-) 15% Participacion Trabajadores	21.950	18.553	27.066	30.850	98.419	23.421	21.822	27.889	34.903	108.035
(-) Impuesto a la Renta	33.132	31.079	33.389	32.968	130.568	32.969	32.970	32.971	32.972	131.882
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>91.251</b>	<b>74.055</b>	<b>119.985</b>	<b>141.850</b>	<b>427.142</b>	<b>99.749</b>	<b>90.685</b>	<b>125.069</b>	<b>164.814</b>	<b>480.318</b>

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

ESTADO DE FLUJO DE CAJA PROYECTADO	2025		2025	2026				2026
	SEPTIEMBRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
<b>A) INGRESOS OPERACIONALES</b>								
Cobros por ventas	2.803.869	388.577	3.192.446	946.398	991.464	1.126.664	1.042.130	4.106.655
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>2.803.869</b>	<b>388.577</b>	<b>3.192.446</b>	<b>946.398</b>	<b>991.464</b>	<b>1.126.664</b>	<b>1.042.130</b>	<b>4.106.655</b>
<b>B) EGRESOS OPERACIONALES</b>								
Capital de trabajo - Proveedores	2.586.895	314.707	2.901.603	627.821	657.717	747.406	956.680	2.989.625
Capital de trabajo - Gastos Operativos	224.095	159.607	383.701	235.387	247.251	282.810	365.783	1.131.232
Pago de Gastos de Emision	-	71.100	71.100	8.000	-	2.500	3.000	13.500
Pago de 15% PUT	-	-	-	-	26.100	-	-	26.100
Pagos de Imp. A la Renta	23.736	-	23.736	-	18.365	-	-	18.365
Otras cuentas por pagar	70.000	-	-	-	-	-	-	-
Pago ddocuments por pagar LP - Crédito a mutuo	-	650.000	650.000	-	250.000	-	-	250.000
<b>TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>2.904.726</b>	<b>1.195.414</b>	<b>4.100.140</b>	<b>871.209</b>	<b>1.199.433</b>	<b>1.032.717</b>	<b>1.325.463</b>	<b>4.428.822</b>
<b>C) FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>- 100.857</b>	<b>- 806.837</b>	<b>- 907.694</b>	<b>75.189</b>	<b>- 207.969</b>	<b>93.947</b>	<b>- 283.334</b>	<b>- 322.167</b>
<b>D) FLUJO DE INVERSIÓN</b>								
(+) Venta de Propiedad, Planta y Equipo	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Otros ingresos por inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aporte del Cliente	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo	8.494	-	8.494	-	-	80.000	-	80.000
(-) Venta de PPE	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>- 8.494</b>	<b>-</b>	<b>- 8.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>
<b>E) FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>								
(+) Ingresos por Emision de Obligaciones	-	4.000.000	4.000.000	-	-	-	-	-
(-) Pago de deudas bancarias	174.479	-	174.479	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional	-	4.759	4.759	4.906	5.074	5.198	5.340	20.518
(-) Pago Capital Novacredit	-	3.350	3.350	3.476	3.607	3.743	3.884	14.710
(-) Pago Capital Banco Pichincha	-	21.861	21.861	163.260	12.581	12.911	13.259	202.011
(-) Pago Intereses Bancarios	-	16.614	16.614	43.222	10.731	10.141	9.513	73.607
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	500.000	-	500.000	1.000.000
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de Interes Emisiones en Merc. Valores	-	-	-	-	190.625	-	148.313	338.938
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 174.479</b>	<b>3.953.416</b>	<b>3.778.937</b>	<b>- 214.864</b>	<b>- 722.618</b>	<b>- 31.993</b>	<b>- 680.308</b>	<b>- 1.649.784</b>
<b>F) FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>- 283.830</b>	<b>3.146.579</b>	<b>2.862.749</b>	<b>- 139.676</b>	<b>- 930.587</b>	<b>- 18.046</b>	<b>- 963.642</b>	<b>- 2.051.950</b>
Saldo inicial de caja	303.103	19.273	303.103	3.165.852	3.026.177	2.095.589	2.077.543	3.165.852
<b>F) SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>19.273</b>	<b>3.165.852</b>	<b>3.165.852</b>	<b>3.026.177</b>	<b>2.095.589</b>	<b>2.077.543</b>	<b>1.113.902</b>	<b>1.113.902</b>

ESTADO DE FLUJO DE CAJA PROYECTADO										
2027					2027	2028				2028
A) INGRESOS OPERACIONALES	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
Cobros por ventas	1.049.259	1.119.223	1.249.117	1.253.870	4.671.469	1.077.279	1.593.578	1.462.475	1.521.568	5.654.901
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>1.049.259</b>	<b>1.119.223</b>	<b>1.249.117</b>	<b>1.253.870</b>	<b>4.671.469</b>	<b>1.077.279</b>	<b>1.593.578</b>	<b>1.462.475</b>	<b>1.521.568</b>	<b>5.654.901</b>
<b>B) EGRESOS OPERACIONALES</b>										
Capital de trabajo - Proveedores	668.264	700.086	795.553	768.307	2.932.210	703.982	737.505	838.074	672.734	2.952.295
Capital de trabajo - Gastos Operativos	239.131	251.700	288.062	272.279	1.051.172	247.517	259.909	297.085	386.653	1.191.165
Pago de Gastos de Emisión	6.500	2.500	3.000	-	12.000	7.313	3.000	-	2.500	12.813
Pago de 15% PUT	-	30.737	-	-	30.737	-	46.074	-	-	46.074
Pagos de Imp. A la Renta	-	43.545	-	-	43.545	-	65.271	-	-	65.271
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago ddocuments por pagar LP - Crédito a mutuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>913.895</b>	<b>1.028.568</b>	<b>1.086.615</b>	<b>1.040.587</b>	<b>4.069.665</b>	<b>958.812</b>	<b>1.111.759</b>	<b>1.135.159</b>	<b>1.061.887</b>	<b>4.267.617</b>
<b>C) FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>135.363</b>	<b>90.655</b>	<b>162.503</b>	<b>213.284</b>	<b>601.805</b>	<b>118.467</b>	<b>481.819</b>	<b>327.316</b>	<b>459.681</b>	<b>1.387.284</b>
<b>D) FLUJO DE INVERSIÓN</b>										
(+) Venta de Propiedad, Planta y Equipo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Otros ingresos por inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aporte del Cliente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo	-	-	80.000	-	80.000	-	-	80.000	-	80.000
(-) Venta de PPE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>
<b>E) FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>										
(+) Ingresos por Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de deudas bancarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional	5.604	-	-	-	5.604	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Novacredit	4.031	4.183	4.340	4.504	17.058	4.674	4.850	5.033	5.223	19.780
(-) Pago Capital Banco Pichincha	13.651	13.991	14.359	14.742	56.743	16.614	15.557	14.964	13.314	60.448
(-) Pago Intereses Bancarios	8.403	7.886	7.361	6.817	30.467	7.255	5.653	5.061	4.513	22.481
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	375.000	-	375.000	750.000	-	375.000	-	375.000	750.000
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	187.500	-	187.500	375.000	-	187.500	-	187.500	375.000
(-) Pago de Interes Emisiones en Merc. Valores	-	106.000	-	86.813	192.813	-	67.625	-	48.438	116.063
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 31.688</b>	<b>- 694.560</b>	<b>- 26.060</b>	<b>- 675.376</b>	<b>- 1.427.684</b>	<b>- 28.542</b>	<b>- 656.185</b>	<b>- 25.058</b>	<b>- 633.988</b>	<b>- 1.343.773</b>
<b>F) FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>103.675</b>	<b>- 603.905</b>	<b>56.443</b>	<b>- 462.092</b>	<b>- 905.879</b>	<b>89.925</b>	<b>- 174.366</b>	<b>222.259</b>	<b>- 174.307</b>	<b>- 36.489</b>
Saldo inicial de caja	1.113.902	1.217.577	613.672	670.114	1.113.902	208.022	297.947	123.581	345.840	208.022
<b>F) SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>1.217.577</b>	<b>613.672</b>	<b>670.114</b>	<b>208.022</b>	<b>208.022</b>	<b>297.947</b>	<b>123.581</b>	<b>345.840</b>	<b>171.533</b>	<b>171.533</b>

ESTADO DE FLUJO DE CAJA PROYECTADO										
2029					2029	2030				2030
A) INGRESOS OPERACIONALES	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
Cobros por ventas	1.125.109	1.278.686	1.339.415	1.634.452	5.377.662	1.135.172	1.359.227	1.301.395	1.629.785	5.425.579
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>1.125.109</b>	<b>1.278.686</b>	<b>1.339.415</b>	<b>1.634.452</b>	<b>5.377.662</b>	<b>1.135.172</b>	<b>1.359.227</b>	<b>1.301.395</b>	<b>1.629.785</b>	<b>5.425.579</b>
<b>B) EGRESOS OPERACIONALES</b>										
Capital de trabajo - Proveedores	685.523	828.167	816.098	1.044.606	3.374.394	850.281	733.627	833.667	967.094	3.384.669
Capital de trabajo - Gastos Operativos	259.560	272.324	310.615	399.961	1.242.460	263.581	276.536	315.401	406.088	1.261.606
Pago de Gastos de Emisión	6.125	-	2.500	3.000	11.625	2.563	2.500	3.000	-	8.063
Pago de 15% PUT	-	56.803	-	-	56.803	-	98.419	-	-	98.419
Pagos de Imp. A la Renta	-	80.471	-	-	80.471	-	130.568	-	-	130.568
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago ddocuments por pagar LP - Crédito a mutuo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>951.208</b>	<b>1.237.765</b>	<b>1.129.213</b>	<b>1.447.567</b>	<b>4.765.753</b>	<b>1.116.424</b>	<b>1.241.650</b>	<b>1.152.069</b>	<b>1.373.182</b>	<b>4.883.325</b>
<b>C) FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>173.901</b>	<b>40.921</b>	<b>210.202</b>	<b>186.885</b>	<b>611.909</b>	<b>18.748</b>	<b>117.577</b>	<b>149.326</b>	<b>256.603</b>	<b>542.254</b>
<b>D) FLUJO DE INVERSIÓN</b>										
(+) Venta de Propiedad, Planta y Equipo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Otros ingresos por inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aporte del Cliente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo	-	-	80.000	-	80.000	-	-	80.000	-	80.000
(-) Venta de PPE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>
<b>E) FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>										
(+) Ingresos por Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de deudas bancarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Novacredit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Banco Pichincha	13.651	13.997	14.351	5.271	47.270	5.405	5.542	5.683	5.828	22.458
(-) Pago Intereses Bancarios	3.897	3.552	3.198	2.166	12.813	2.032	1.895	1.754	1.609	7.290
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	187.500	-	187.500	375.000	-	187.500	-	187.500	375.000
(-) Pago de Interes Emisiones en Merc. Valores	-	29.250	-	21.938	51.188	-	14.625	-	7.313	21.938
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 17.549</b>	<b>- 234.299</b>	<b>- 17.549</b>	<b>- 216.875</b>	<b>- 486.271</b>	<b>- 7.437</b>	<b>- 209.562</b>	<b>- 7.437</b>	<b>- 202.250</b>	<b>- 426.686</b>
<b>F) FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>156.353</b>	<b>- 193.378</b>	<b>112.653</b>	<b>- 29.990</b>	<b>- 45.638</b>	<b>11.311</b>	<b>- 91.985</b>	<b>61.889</b>	<b>- 54.354</b>	<b>- 35.569</b>
Saldo inicial de caja	171.533	327.886	134.508	247.161	171.533	217.171	228.482	136.497	198.386	217.171
<b>F) SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>327.886</b>	<b>134.508</b>	<b>247.161</b>	<b>217.171</b>	<b>217.171</b>	<b>228.482</b>	<b>136.497</b>	<b>198.386</b>	<b>252.740</b>	<b>252.740</b>

## FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	2025		2025	2026				2026
	SEPTIEMBRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	166.192	7.807	173.999	62.865	8.164	123.178	10.710	204.916
(+/-) GASTOS NO MONETARIOS	-	48.804	48.804	13.531	13.520	13.521	13.521	54.092
Depreciaciones	-	48.804	48.804	13.531	13.520	13.521	13.521	54.092
(-) GASTOS FINANCIEROS	- 49.209	- 16.614	- 66.054	- 43.222	- 201.356	- 10.141	- 200.138	- 454.857
Variacion de de Capital de trabajo	- 1.339.977	- 230.062	- 1.570.271	42.016	221.703	32.610	107.426	123.682
Variacion de Cuentas de Largo Plazo	1.023.720	650.000	373.720	-	250.000	-	-	250.000
<b>C) FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>- 100.857</b>	<b>- 806.837</b>	<b>- 907.694</b>	<b>75.189</b>	<b>- 207.969</b>	<b>93.947</b>	<b>- 283.334</b>	<b>- 322.167</b>
<b>D) FLUJO DE INVERSIÓN</b>								
(+) Venta de Propiedad, Planta y Equipo			-					
(+) Otros ingresos por inversiones			-					-
(+) Aporte del Cliente			-					-
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo	8.494		8.494			80.000		80.000
(-) Venta de PPE			-					-
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>- 8.494</b>	<b>-</b>	<b>- 8.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>
<b>E) FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>								
(+) Ingresos por Emision de Obligaciones		4.000.000	4.000.000					
(-) Pago de deudas bancarias	174.479	-	174.479	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional		4.759	4.759	4.906	5.074	5.198	5.340	20.518
(-) Pago Capital Novacredit	-	3.350	3.350	3.476	3.607	3.743	3.884	14.710
(-) Pago Capital Banco Pichincha	-	21.861	21.861	163.260	12.581	12.911	13.259	202.011
(-) Pago Intereses Bancarios	-	16.614	16.614	43.222	10.731	10.141	9.513	73.607
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	500.000	-	500.000	1.000.000
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de Interes Emisiones en Merc. Valores	-	-	-	-	190.625	-	148.313	338.938
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 174.479</b>	<b>3.953.416</b>	<b>3.778.937</b>	<b>- 214.864</b>	<b>- 722.618</b>	<b>- 31.993</b>	<b>- 680.308</b>	<b>- 1.649.784</b>
<b>F) FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>- 283.830</b>	<b>3.146.579</b>	<b>2.862.749</b>	<b>- 139.676</b>	<b>- 930.587</b>	<b>- 18.046</b>	<b>- 963.642</b>	<b>- 2.051.950</b>
Saldo inicial de caja	303.103	19.273	303.103	3.165.852	3.026.177	2.095.589	2.077.543	3.165.852
<b>F) SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>19.273</b>	<b>3.165.852</b>	<b>3.165.852</b>	<b>3.026.177</b>	<b>2.095.589</b>	<b>2.077.543</b>	<b>1.113.902</b>	<b>1.113.902</b>

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	2027				2027	2028				2028
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	100.896	26.552	127.495	52.216	307.159	104.705	25.831	136.930	111.220	378.687
(+/-) GASTOS NO MONETARIOS	13.521	12.983	12.714	12.714	51.931	12.714	12.714	12.714	9.890	48.032
Depreciaciones	13.521	12.983	12.714	12.714	51.931	12.714	12.714	12.714	9.890	48.032
(-) GASTOS FINANCIEROS	- 8.403	- 152.261	- 7.361	- 124.239	- 292.264	- 7.255	- 96.121	- 5.061	- 68.029	- 176.466
Variacion de de Capital de trabajo	29.350	203.381	29.655	272.593	534.978	8.303	539.395	182.733	406.599	1.137.030
Variacion de Cuentas de Largo Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C) FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>135.363</b>	<b>123.976</b>	<b>162.503</b>	<b>563.284</b>	<b>985.126</b>	<b>118.467</b>	<b>471.663</b>	<b>147.316</b>	<b>459.681</b>	<b>1.197.128</b>
<b>D) FLUJO DE INVERSIÓN</b>										
(+) Venta de Propiedad, Planta y Equipo					-					-
(+) Otros ingresos por inversiones					-					-
(+) Aporte del Cliente					-					-
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo			80.000		80.000			80.000		80.000
(-) Venta de PPE					-					-
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>
<b>E) FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>										
(+) Ingresos por Emision de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de deudas bancarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional	5.604	-	-	-	5.604	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Novacredit	4.031	4.183	4.340	4.504	17.058	4.674	4.850	5.033	5.223	19.780
(-) Pago Capital Banco Pichincha	13.651	13.991	14.359	14.742	56.743	16.614	15.557	14.964	13.314	60.448
(-) Pago Intereses Bancarios	8.403	7.886	7.361	6.817	30.467	7.255	5.653	5.061	4.513	22.481
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	375.000	-	375.000	750.000	-	375.000	-	375.000	750.000
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	187.500	-	187.500	375.000	-	187.500	-	187.500	375.000
(-) Pago de Interes Emisiones en Merc. Valores	-	106.000	-	86.813	192.813	-	67.625	-	48.438	116.063
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 31.688</b>	<b>- 694.560</b>	<b>- 26.060</b>	<b>- 675.376</b>	<b>- 1.427.684</b>	<b>- 28.542</b>	<b>- 656.185</b>	<b>- 25.058</b>	<b>- 633.988</b>	<b>- 1.343.773</b>
<b>F) FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>103.675</b>	<b>- 603.905</b>	<b>56.443</b>	<b>- 462.092</b>	<b>- 905.879</b>	<b>89.925</b>	<b>- 174.366</b>	<b>222.259</b>	<b>- 174.307</b>	<b>- 36.489</b>
Saldo inicial de caja	1.113.902	1.217.577	613.672	670.114	1.113.902	208.022	297.947	123.581	345.840	208.022
<b>F) SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>1.217.577</b>	<b>613.672</b>	<b>670.114</b>	<b>208.022</b>	<b>208.022</b>	<b>297.947</b>	<b>123.581</b>	<b>345.840</b>	<b>171.533</b>	<b>171.533</b>

FLUJO DE CAJA PROYECTADO	2029				2029	2030				2030
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE		I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	146.333	123.687	180.440	205.668	656.129	156.138	145.477	185.930	232.689	720.235
(+/-) GASTOS NO MONETARIOS	8.478	8.478	8.478	8.478	33.912	8.478	8.478	8.478	8.478	33.912
Depreciaciones	8.478	8.478	8.478	8.478	33.912	8.478	8.478	8.478	8.478	33.912
(-) GASTOS FINANCIEROS	3.897	40.114	3.198	29.588	76.797	-	18.281	-	9.141	27.422
Variación de de Capital de trabajo	22.987	51.130	24.482	2.326	1.335	145.869	18.096	45.082	24.576	184.471
Variación de Cuentas de Largo Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C) FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>173.901</b>	<b>6.594</b>	<b>210.202</b>	<b>36.885</b>	<b>427.582</b>	<b>18.748</b>	<b>117.577</b>	<b>149.326</b>	<b>156.603</b>	<b>442.254</b>
<b>D) FLUJO DE INVERSIÓN</b>										
(+) Venta de Propiedad, Planta y Equipo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Otros ingresos por inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Aporte del Cliente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo	-	-	80.000	-	80.000	-	-	80.000	-	80.000
(-) Venta de PPE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000</b>
<b>E) FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>										
(+) Ingresos por Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de deudas bancarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Novacredit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Banco Pichincha	13.651	13.997	14.351	5.271	47.270	5.405	5.542	5.683	5.828	22.458
(-) Pago Intereses Bancarios	3.897	3.552	3.198	2.166	12.813	2.032	1.895	1.754	1.609	7.290
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	187.500	-	187.500	375.000	-	187.500	-	187.500	375.000
(-) Pago de Interés Emisiones en Merc. Valores	-	29.250	-	21.938	51.188	-	14.625	-	7.313	21.938
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 17.549</b>	<b>234.299</b>	<b>- 17.549</b>	<b>216.875</b>	<b>486.271</b>	<b>7.437</b>	<b>209.562</b>	<b>7.437</b>	<b>202.250</b>	<b>426.686</b>
<b>F) FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>156.353</b>	<b>- 193.378</b>	<b>112.653</b>	<b>- 29.990</b>	<b>45.638</b>	<b>11.311</b>	<b>- 91.985</b>	<b>61.889</b>	<b>54.354</b>	<b>35.569</b>
Saldo inicial de caja	171.533	327.886	134.508	247.161	171.533	217.171	228.482	136.497	198.386	217.171
<b>F) SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>327.886</b>	<b>134.508</b>	<b>247.161</b>	<b>217.171</b>	<b>217.171</b>	<b>228.482</b>	<b>136.497</b>	<b>198.386</b>	<b>252.740</b>	<b>252.740</b>

4.8 OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

CARLOTA MARIA SOLORIZANO FIGUEROA  
GUAYAQUIL - ECUADOR

### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

EMISING S.A.:

#### **Opinión calificada**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EMISING S.A. (una sociedad anónima), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo y de evolución del patrimonio de los accionistas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros por el período terminado en la propia fecha.

#### **Fundamentos de la opinión calificada**

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en esta sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de EMISING S.A., al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones, sus flujos de efectivo y de la evolución del patrimonio de los accionistas por el período terminado en la propia fecha, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), según lo descrito en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de EMISING S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

#### **4. DEUDORES COMERCIALES, NETO Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2024, los deudores comerciales, neto y otras cuentas por cobrar, consistían en:

	31-dic-24
Deudores comerciales, neto y otras cuentas por cobrar	1,078,029
Otros activos corrientes	454,438
	<u>1,532,467</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los saldos de las cuentas por cobrar corresponden a movimientos realizados como desembolso a accionistas, empresas relacionadas y saldos de clientes.

## 5. ANEXOS

### DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL

Guayaquil, 21 de Octubre del 2025

#### DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por medio de la presente yo, Andrea Elizabeth Vera Garcia, en mi calidad de **PRESIDENTA EJECUTIVA**, en nombre y representación de la **COMPAÑÍA EMISING S.A** , declaro bajo juramento lo siguiente: que la información contenida en el Prospecto de Oferta Pública de la Primera Emisión de Obligación de Largo Plazo, y demás información entregada a la Intendencia Nacional de Mercado de Valores para el proceso de inscripción de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo plazo de la compañía **EMISING S.A** es fidedigna real y completa y que seré responsable por cualquier falsedad u omisión contenida en ella.

Atentamente,



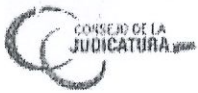
Verificar digitalmente con el código QR  
ANDREA ELIZABETH  
VERA GARCIA  
Firmado digitalmente con el código QR

Arq. Andrea Elizabeth Vera Garcia

**PRESIDENTA EJECUTIVA**

**EMISING S.A**

**ANEXO 1:  
DECLARACIÓN  
JURAMENTADA Y  
ACTIVO LIBRE DE  
GRAVAMEN**



Factura: 002-001-000074203



20250901045P01751



NOTARÍA  
CUADRAGESIMA QUINTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
DRA MARIA ISABEL NUQUES M.

NOTARIO(A) MARIA ISABEL NUQUES MARTINEZ  
NOTARÍA CUADRAGESIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
EXTRACTO



Escritura N°:	20250901045P01751						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE NOVIEMBRE DEL 2025, (19:22)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	EMISING S.A.	REPRESENTANTE POR	RUC	0992590807001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20250901045P01751
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE NOVIEMBRE DEL 2025, (19:22)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) MARIA ISABEL NUQUES MARTINEZ  
NOTARÍA CUADRAGESIMA QUINTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



NOTARIA  
CUADRAGÉSIMA QUINTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
Dra. MARÍA ISABEL NUQUES M.



ESCRITURA PÚBLICA DE  
DECLARACIÓN JURAMENTADA  
QUE HACE LA SEÑORA ANDREA  
ELIZABETH VERA GARCIA POR  
LOS DERECHOS QUE  
REPRESENTA DE LA COMPAÑÍA  
EMISING S.A. EN SU CALIDAD DE  
PRESIDENTE EJECUTIVO.....  
CUANTÍA: INDETERMINADA.....  
DI: DOS COPIAS.....

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, hoy  
**DOCE** de **NOVIEMBRE** de dos mil **VEINTICINCO**, ante mí,  
**DOCTORA MARÍA ISABEL NUQUES MARTÍNEZ**,  
**NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA QUINTA DEL**  
**CANTÓN GUAYAQUIL**, comparece con pleno conocimiento  
voluntad y libertad respecto del acto que realiza la señora  
**ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA**, en su calidad de  
**PRESIDENTE EJECUTIVA** de la compañía **EMISING**  
**S.A.**; en virtud del nombramiento conferido a su favor, el  
cual se anexa como documento habilitante a este  
instrumento, quien declara ser casada, de profesión  
Arquitecta, de nacionalidad ecuatoriana, su  
representada está domiciliada en esta ciudad de  
Guayaquil. La compareciente es mayor de edad, hábil en  
derecho para contratar y contraer obligaciones, a quien  
de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su  
documento de identificación, cuya copia fotostática  
debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura



1 como documento habilitante. Autorizándome además, de  
2 conformidad a lo prescrito en el artículo setenta y cinco  
3 de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos  
4 Civiles el Acceso al Sistema Nacional de Identificación  
5 Ciudadana a consultar sus datos de identificación  
6 personal y generar el documento que se deberá incorporar  
7 a este instrumento. Advertida la compareciente por mí la  
8 Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así  
9 como examinada que fue de forma aislada y separada de  
10 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin  
11 coacción, amenaza, temor reverencial, ni promesa o  
12 seducción, me presenta la minuta al tenor siguiente:  
13 **SEÑOR NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas  
14 a su cargo, sírvase insertar una que contenga una  
15 declaración juramentada estipulada en las cláusulas  
16 siguientes: **PRIMERA.- COMPARECIENTE:** Comparece la  
17 Compañía **EMISING S.A.** a través del Señora Arquitecta  
18 Andrea Elizabeth Vera García, en calidad de  
19 PRESIDENTE EJEJECUTIVO. **SEGUNDA.- DECLARACIÓN**  
20 **JURAMENTADA.-** Yo, Andrea Elizabeth Vera García,  
21 portador de la cédula número uno tres cero nueve ocho  
22 cinco siete uno nueve nueve (1309857199), en mi calidad  
23 de PRESIDENTE EJECUTIVA, de la COMPAÑÍA EMISING  
24 S.A., así consta del documento que se agrega a la  
25 presente escritura pública como documento habilitante,  
26 con Registro Único de Contribuyentes número  
27 (0992590807001) cero nueve nueve dos cinco nueve cero  
28 ocho cero siete cero cero uno , declaro bajo juramento que



1 bajo las responsabilidades establecidas en el numeral  
2 seis del artículo doce, de la Sección Primera, Capítulo  
3 Tercero, Título Segundo, de la Codificación de las  
4 Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y  
5 Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la  
6 Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera,  
7 que la información contenida en este Prospecto de Oferta  
8 Pública de la Primera Emisión de Obligaciones de  
9 Largo Plazo de la Compañía **EMISING S.A.** es FIDEDIGNA  
10 REAL Y COMPLETA, y será penal y civilmente  
11 responsable por cualquier falsedad u omisión contenida  
12 en ella; haciendo especial mención que, su aprobación  
13 no implica, de parte de la Superintendencia de  
14 Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros  
15 de La Junta de Política y Regulación Financiera,  
16 recomendación de la suscripción o adquisición de valores  
17 ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio la  
18 solvencia de esta entidad emisora el riesgo o rentabilidad  
19 de la emisión. De igual manera, declaro bajo la gravedad  
20 de juramento, que de conformidad con lo establecido en  
21 la normativa del mercado de valores, que sobre los activos  
22 de la COMPAÑÍA **EMISING S.A.**, constante en sus libros,  
23 contabilizados al treinta de Septiembre del dos mil  
24 veinte y cinco, y que consta en el Estado de  
25 Situación Financiera de la compañía se incorpora como  
26 documento habilitante de la presente declaración  
27 juramentada, se encuentra libre de todo gravamen,  
28 litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar,



prenda industrial y/o prenda comercial ordinaria.

**DETALLE DE ACTIVO LIBRE DE GRAVAMEN**

**AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025**

CUENTA DEL ACTIVO	VALOR EN LIBROS	VALOR GRAVADO	VALOR LIBRE DE GRAVAMEN
Efectivo y Equivalente de efectivo	19.273,30		19.273,30
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados cliente	3.871.642,69		3.871.642,69
Cuentas y Documentos por cobrar relacionados			-
Servicios y otros pagos anticipados	73.213,02		73.213,02
Otras cuentas y documentos por cobrar	0,00		-
Inventario	184.710,34		184.710,34
Activos por Impuestos	152.663,44		152.663,44
Otros Activos no corrientes	0,00		-
Propiedad, Planta y Equipo	5.914.201,10	610.494,00	5.303.707,10
Activos Financieros mantenidos al vencimiento- acciones			-
Impuestos Diferidos			-
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>10.215.703,89</b>	<b>610.494,00</b>	<b>9.605.209,89</b>
<b>MONTO A FINANCIAR</b>	<b>4.000.000,00</b>		<b>4.000.000,00</b>
<b>COBERTURA</b>	<b>39,16%</b>		<b>41,64%</b>

La Compañía cuenta con activos suficientes, libres de gravamen, conforme lo indica en el último párrafo numeral siete del artículo doce, de la Sección Primera, Capítulo Tercero, Título Segundo, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. La Compañía EMISING S.A, se compromete expresamente a mantener activos libres de gravamen, de limitación al dominio, de prohibición de enajenar y/o prenda necesarios y suficientes con el objeto de que la relación activos libres de gravamen/obligaciones en circulación, se encuentren en todo momento en los montos



1 y/o niveles establecidos en la Ley de Mercado de Valores  
2 (Código Orgánico Monetario y Financiero Libro II) durante la  
3 vigencia de la emisión de obligaciones de largo plazo que está  
4 realizando la empresa. Para el efecto, la Compañía EMISING  
5 S.A., se compromete a mantener, reponer, reemplazar, por el  
6 saldo en circulación, los activos que se enajenen, transfieran,  
7 transformen, deterioren o destruyan, por otros de igual o  
8 similar naturaleza, a los detallados en el siguiente cuadro, y  
9 durante la vigencia de la Primera Emisión de Obligaciones de  
10 Largo plazo:

11  
12 **ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN QUE SE COMPROMETE EL EMISOR INICIALMENTE POR**  
13 **EL MONTO DE LA EMISIÓN AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025**

14 Valor que respalda la Emisión	Saldo al 30 de Septiembre 2025
15 Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	16 3.871.642,69
17 Inventario	18 184.710,34
19 TOTAL	20 4.056.353,03
21 MONTO QUE CUBREN DE LA EMISIÓN	22 4.000.000,00

23 Es todo lo que puedo declarar en honor a la verdad en el  
24 presente instrumento realizado bajo juramento, conociendo  
25 las penas contempladas por la ley en caso de perjurio. Usted  
26 Señor Notario, se servirá agregar en las demás cláusulas de  
27 estilo para la perfecta validez de este instrumento. **HASTA**  
28 **AQUÍ LA MINUTA**, la que fue suscrita por el Abogado Ricardo  
Armijos, profesional del derecho con matrícula profesional



1 número ccero nueve - dos mil dos - doscientos ochenta y uno.  
2 En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de  
3 Protección de Datos Personales, su reglamento y la  
4 legislación vigente en materia de Protección de Datos  
5 Personales, el compareciente autoriza libre y  
6 voluntariamente de manera informada e inequívoca, el  
7 registro fotográfico de su comparecencia, la toma de  
8 huellas dactilares, el uso y tratamiento de datos e  
9 información provista para los fines pertinentes, los cuales  
10 no serán recopilados, utilizados, divulgados, procesados o  
11 retenidos para ningún propósito que no sea la correcta  
12 prestación del servicio notarial conforme la legislación  
13 vigente y dentro de los parámetros establecidos en la Ley  
14 Orgánica de Protección de Datos Personales, y demás  
15 normas y reglamentos de la materia. La Notaria realiza el  
16 tratamiento de los datos personales contenidos en el  
17 presente instrumento, en estricto cumplimiento al  
18 principio de publicidad de los actos notariales, y las  
19 facultades y obligaciones legales inherentes a la actividad  
20 notarial, así como para el archivo y almacenamiento de los  
21 datos en interés público, conforme a lo establecido en la  
22 normativa vigente. Los datos serán almacenados,  
23 archivados y gestionados conforme a los principios de  
24 legalidad, necesidad, proporcionalidad y confidencialidad,  
25 respetando en todo momento los derechos de los titulares  
26 de los mismos. Para la celebración y otorgamiento de la  
27 presenta escritura se observaron los preceptos legales que  
28 el caso requiere; y, leída que le fue por mí, la Notaria a la



1 compareciente, aquella se ratifica en la aceptación de su  
2 contenido y firma conmigo en unidad de acto, se incorpora  
3 al protocolo de esta Notaría la presente escritura pública  
4 de todo lo cual **DOY FE.-**

5  
6 **p. COMPAÑIA EMISING S.A.**

7 **R.U.C. 0992590807001**

8

9

10

11 **ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA**

12 **PRESIDENTE EJECUTIVO**

13 **C.C. 1309857199**

14 **C.V.**

15

16

17

**DRA. MARÍA ISABEL NUQUES MARTÍNEZ**

18

**NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA QUINTA DE GUAYAQUIL**

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

**EMISING S.A.**

Estado de Resultados  
Desde el 01/01/2025 hasta el 30/09/2025

4	Ingresos	
4.1	Ingresos de Actividades Ordinarias	
4.1.2	Prestación de Servicios	1.127.806,68
4.1.8	Contratos de Construcción	1.127.806,68
4.2	Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	1.127.806,68
4.3	Otros Ingresos Financieros	0,00
5	Costos y Gastos	0,00
5.1	Costos de Venta y Producción	961.414,72
5.1.1	Materiales Utilizados o Productos Vendidos	694.780,83
5.1.1.3	Materia Prima	10.672,19
5.1.2	Mano de Obra Directa	13.265,41
5.1.2.1	Sueldos Mano de Obra Directa	201.880,53
5.1.3	Mano de Obra Indirecta	201.880,53
5.1.3.1	Sueldos Mano de Obra Indirecta	2.718,63
5.1.3.10	Alquiler de Maquinaria	4.200,26
5.1.4	Costos Indirectos de Fabricación	1.481,63
5.1.4.5	Gasto por Garantías en Venta de Productos o Servicios	479.509,48
5.1.4.6	Mantenimiento y Reparaciones Costos	43.617,09
5.1.4.7	Suministros, Materiales y Repuestos Costos	5.605,97
5.1.4.8	Contratos con terceros	297.617,06
5.2	Gastos	132.669,36
5.2.1	Gastos de Actividades Ordinarias	266.633,89
5.2.1.1	Ventas	266.577,86
5.2.1.1.19	Arriendos Vtas	206,64
5.2.1.1.41	Impuesto a los Consumos Especiales Vtas.	1.069,54
5.2.1.2	Administrativos	24,03
5.2.1.2.1	Sueldos Unificados Adm.	216.931,12
5.2.1.2.3	Gratificaciones Adm.	46.653,85
5.2.1.2.4	Alimentación Adm.	1.019,52
5.2.1.2.5	Aportes Patronales al IESS Adm.	2.262,58
5.2.1.2.6	Secap - lece Adm.	5.668,44
5.2.1.2.7	Fondos de Reserva Adm.	25,33
5.2.1.2.8	Décimo Tercer Sueldo Adm.	3.887,81
5.2.1.2.9	Décimo Cuarto Sueldo Adm.	3.887,82
5.2.1.2.10	Vacaciones Adm.	1.801,67
5.2.1.2.13	Honorarios Profesionales Adm.	1.943,91
5.2.1.2.14	Servicios Contratados Adm.	22.196,38
5.2.1.2.17	Mantenimiento de Equipos Adm.	43.870,11
5.2.1.2.19	Arriendos Adm.	2.141,89
5.2.1.2.20	Comisiones Adm.	19.480,00
5.2.1.2.23	Combustible Adm.	8,07
5.2.1.2.24	Lubricantes Adm.	5.565,37
5.2.1.2.25	Seguros Adm.	338,20
5.2.1.2.26	Movilización y Transporte Adm.	12.830,50
5.2.1.2.27	Guías de Transportes Adm.	7.204,19
5.2.1.2.28	Fletes Adm.	256,62
5.2.1.2.29	Gastos de Gestión Adm.	114,90
5.2.1.2.30	Gastos de Viajes Adm.	3.631,55
5.2.1.2.33	Energía Eléctrica Adm.	467,76
5.2.1.2.36	Internet Adm.	99,62
5.2.1.2.38	Televisión Pagada Adm.	131,84
5.2.1.2.39	Gastos Notariales Adm.	1.147,29
5.2.1.2.40	Gastos de Registro Mercantil Adm.	365,71
5.2.1.2.43	Tasas y Contribuciones Adm.	606,67
5.2.1.2.63	Gastos de Oficina Adm.	25,00
5.2.1.2.67	Gasto Equipos de computo KG	141,50
5.2.1.3	Gastos Financieros	29.157,02
5.2.1.3.1	Intereses	49.440,10
5.2.1.3.2	Comisiones	36.542,91
5.2.1.3.5	Otros Gastos Financieros	231,23
5.2.2	Gastos No Operacionales	12.665,96
5.2.2.1	Otros Gastos	56,03
5.2.2.1.7	Comprobantes de Ventas que no cumplen requisitos legales	56,03
5.2.2.1.9	Gastos de Gestión	16,00
5.2.2.1.10	Retenciones Asumidas	4,92
5.2.2.1.11	Gastos por Cancelación de Propinas	6,55
5.2.3	Gastos de Operaciones Descontinuadas	28,56
	Utilidad o Pérdida	0,00
		166.191,96





GERENTE GENERAL  
Andrea Vera García  
C.C. No: 1309857199



CONTADOR  
Sandra Martínez Peña  
C.C. No: 0927311167

**EMISING S.A.**  
Estado de Situación Financiera  
Hasta el 30/09/2025



Total

1	Activos	10.215.703,89
1.1	Activo Corriente	4.301.502,79
1.1.1	Efectivo y Equivalentes a Efectivo	19.273,30
1.1.1.1	Caja	0,00
1.1.1.2	Caja Chica	3.387,63
1.1.1.2.1	Caja Chica Oficina Guayaquil	204,94
1.1.1.2.2	Caja Chica Manglar Alto	649,51
1.1.1.2.3	Caja Chica Infraestructura - 26 viviendas	1.016,57
1.1.1.2.5	Caja Chica Urku Yaku	945,80
1.1.1.2.6	Caja Chica Santo Domingo	547,96
1.1.1.2.7	Caja Chica Gerencia Guayaquil	22,85
1.1.1.3	Bancos	15.885,67
1.1.1.3.1	Bco. Pichincha Cta. Cte. 2100156108	0,00
1.1.1.3.2	Bco. Pacifico Cta. Cte. 7698038	12.972,73
1.1.1.3.3	Bco. Pichincha Ahorro 2204890285	201,40
1.1.1.3.6	Cooperativa de ahorros Juventud Ecuatoriana progresista	2.711,36
1.1.1.3.7	Bco. Pacifico ahorro, 1049349317	0,00
1.1.1.3.8	Bco. Pichincha Cta. Ah. 2209118618	0,18
1.1.2	Activos Financieros	3.871.642,69
1.1.2.5	Cuentas por Cobrar	223.653,94
1.1.2.5.1	Clientes Comerciales	223.653,94
1.1.2.5.8	Cuenta por cobrar Consorcio Urku Yaku	0,00
1.1.2.5.9	Funcionarios y/o Empleados	0,00
1.1.2.5.9.6	Otros Descuentos	0,00
1.1.2.5.9.10	Cuenta por Cobrar Municipio Santa Elena	0,00
1.1.2.6	Provision de Cuentas por cobrar Contratos Construcción	3.647.988,75
1.1.2.6.1.1	Provision de Cuentas por cobrar Contratos Construcción	3.647.988,75
1.1.3	Inventario	184.710,34
1.1.3.3	Suministros o materiales a ser consumidos en el proceso de producci	52,08
1.1.3.6	Productos terminados y mercadería comprados a terceros	47.652,13
1.1.3.9	Inventarios repuestos, herramientas y accesorios	137.006,13
1.1.4	Servicios y otros Pagos Anticipados	70.000,00
1.1.4.2	Ariendos	0,00
1.1.4.3	Anticipo a Proveedores	70.000,00
1.1.4.10	Anticipo a proveedores	3.213,02
1.1.4.10.1	Consorcio Urku Yaku	3.213,02
1.1.5	Activos por Impuestos Corrientes	152.663,44
1.1.5.1	IVA sobre Compras	28.939,67
1.1.5.1.1	IVA sobre Compras	28.939,67
1.1.5.2	Retenciones del IVA	0,00
1.1.5.2.1	30% Bienes	0,00
1.1.5.2.8	100% Empresas Públicas	0,00
1.1.5.3	Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	29.033,12
1.1.5.3.1	1% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	6.195,77
1.1.5.3.9	1.75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	22.837,35
1.1.5.5	Crédito Tributario a favor de la Empresa	94.690,65
1.1.5.5.1	Crédito a favor de la Empresa (Adquisición)	0,00
1.1.5.5.2	Crédito a favor de la Empresa (Rte. IVA)	94.690,65
1.2	Activos No Corrientes	5.914.201,10
1.2.1	Propiedad, Planta y Equipos	5.910.733,77
1.2.1.1	Terrenos	5.156.000,00
1.2.1.1.1	PROGRESO	5.156.000,00
1.2.1.2	Edificios	643.494,00
1.2.1.2.2	Casa Zona 14 Mz SRE S15 CATASTRO : 1.19.250.15.0.0.0.0.0.0	50.000,00
1.2.1.2.3	Casa Zona 15 Mz 15-1 SRE S5 CATASTRO : 1.19.519.1.1.5.0.0.0.0	45.000,00
1.2.1.2.4	Casa Isla Mocoli	360.000,00
1.2.1.2.6	Oficina Arcos Plaza	188.494,00
1.2.1.5	Muebles y Enseres	17.458,00
1.2.1.6	Maquinarias y Equipos	200.000,00
1.2.1.7	Equipos de Computación	9.769,25
1.2.1.8	Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	85.000,00
1.2.1.11	(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	-200.987,48
1.2.2	Propiedades de Inversion	0,00
1.2.3	Activos Biológicos	0,00
1.2.4	Intangibles	3.467,33
1.2.4.4	(-) Amortización Acumulada de Activos Intangibles	-632,67
1.2.4.6	Otros Activos Intangibles	4.100,00
1.2.6	Activos Financieros No Corrientes	0,00
1.2.6.3	Documentos y Cuentas por Cobrar No Corrientes	0,00
2	Pasivos	3.883.024,11
2.1	Pasivo Corriente	2.033.538,36
2.1.3	Cuentas y Documentos por Pagar	534.364,55
2.1.3.1	Cuentas por Pagar	410.554,91
2.1.3.1.1	Proveedores	\$ 355.695,06
2.1.3.1.3	Otros Proveedores locales	\$ 54.859,85

BalanceGeneral EMISING SA



2.1.3.2	Documentos por Pagar	123.809,64
2.1.4	Documentos por Pagar Factoring	123.809,64
2.1.4.1	Obligaciones Con Instituciones Financieras	561.949,47
2.1.4.2	Obligaciones con Instituciones Financieras Locales	512.657,97
2.1.5	Tarjeta de crédito	49.291,50
2.1.7	Provisiones	0,00
2.1.7.1	Otras Obligaciones Corrientes	342.503,88
2.1.7.1.1	Retenciones del I.E.S.S.	375,41
2.1.7.1.2	9.35% Aportes Individuales	239,33
2.1.7.1.3	Prestamos Quirografarios	136,08
2.1.7.2	Retenciones en la Fuente de Impuestos a la Renta	7.550,77
2.1.7.2.1	1% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	4,80
2.1.7.2.2	2% Servicios	932,98
2.1.7.2.3	10% Honorarios, Arrendamientos, Docencia, Deportistas	572,29
2.1.7.2.5	10% Honorarios Profesionales y Dietas	2.372,26
2.1.7.2.7	Otras Retenciones Aplicables al Cód. 343	14,71
2.1.7.2.8	2.75% Servicios	1.181,16
2.1.7.2.9	1.75% Bienes Muebles de Naturaleza Corporal	2.147,91
2.1.7.2.14	3% Honorarios, Arrendamientos, Comisiones	324,66
2.1.7.3	Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	8.986,49
2.1.7.3.1	30% Bienes	5.189,48
2.1.7.3.2	70% Servicios	1.093,02
2.1.7.3.3	100% Honorarios, Arrendamientos	2.703,99
2.1.7.4	IVA Sobre Ventas	258.429,12
2.1.7.4.1	IVA sobre Ventas	258.429,12
2.1.7.6	Beneficios Sociales por Pagar	413,22
2.1.7.6.1	Décimo Tercer Sueldo	0,00
2.1.7.6.3	Vacaciones	105,51
2.1.7.6.4	11.15% Aportes Patronales I.E.S.S.	282,38
2.1.7.6.5	1% Secap - lece	25,33
2.1.7.7	Nominas	66.748,87
2.1.7.7.1	Sueldos por Pagar	66.748,87
2.1.8	Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	442.306,00
2.1.8.1	Cuenta por Pagar Socios o Accionistas	289.306,00
2.1.8.2	Cuenta por Pagar Funcionarios y/o Empleados	0,00
2.1.8.3	Cuenta por Pagar Compañías Relacionadas	153.000,00
2.1.9	Anticipos Obras	0,00
2.1.9.1	Anticipo Proyecto PTAR	0,00
2.1.10	Anticipo Cessio	0,00
2.1.12	Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados	152.414,46
2.1.13	Otros Pasivos Corrientes	152.414,46
2.2	Pasivo No Corriente	1.849.485,75
2.2.2	Cuentas y Documentos por Pagar	0,00
2.2.2.1	Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionadas	586.466,67
2.2.2.1.01	A Mutuo	586.466,67
2.2.3	Obligaciones con Instituciones Financieras	0,00
2.2.4	Cuenta por Pagar Diversas/Relacionadas	1.103.500,00
2.2.6	Anticipos de Clientes	1.103.500,00
2.2.7	Provisiones por Beneficios a Empleados	0,00
2.2.8	Pasivo Diferido	159.519,08
2.2.9	Otros Pasivos No Corrientes	159.519,08
3	Patrimonio	6.332.679,78
3.1	Patrimonio Atribuible a Propietarios	6.332.679,78
3.1.1	Capital Social	10.000,00
3.1.1.1	Capital Social suscrito o pagado	10.000,00
3.1.2	Aporte a futura capitalización	510.845,00
3.1.2.1	Aporte a futura capitalización	510.845,00
3.1.4	Reservas	2.535.000,00
3.1.4.1	Legal	5.000,00
3.1.4.3	Reserva de Capital	2.530.000,00
3.1.5	Otros Resultados Integrales	720.834,78
3.1.5.1	Utilidad por revaluó PPE	720.834,78
3.1.6	Resultados Acumulados	554.642,82
3.1.6.1	Resultados Acumulados	554.642,82
3.1.7	Resultado del Ejercicio	166.191,96
3.1.7.1	Resultado del Ejercicio	166.191,96
3.1.8	Otros Resultados Integrales acumulados	2.556.000,00
3.1.8.1	Revaluación Propiedad, Planta y Equipo.	2.556.000,00
3.2	Participación No Controladas	0,00
	Resultado del Ejercicio	0,00



GERENTE GENERAL  
Andrea Vera García  
C.C. No: 1309857199



CONTADOR  
Sandra Martínez Peña  
C.C. No: 0927311167

# EMISING S.A.

Guayaquil, 4 de Junio del 2020.

Señora Arquitecta  
**ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA**  
Presente


De mis consideraciones:

Cúmplame informar a Ud. que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **EMISING S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo a bien elegirla, para el cargo de **PRESIDENTE EJECUTIVO** de la Compañía, por el lapso de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la fecha de inscripción. Usted reemplazará en el cargo al anterior Presidente Ejecutivo cuyo nombramiento fue inscrito el 18 de junio del 2015.

En el ejercicio a su cargo, usted tendrá la Representación Legal, judicial y extrajudicial de la compañía individualmente y en la forma y facultades determinadas en los Estatutos Sociales que constan en la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, el 12 de septiembre de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 07 de octubre de 2008.

Ud. se servirá expresar la aceptación a su designación en la nota puesta, al pie del oficio.

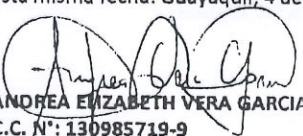
Muy atentamente,

  
**LUCIO LORENZO ALARCON TELLO**

**SECRETARIO - AD HOD**

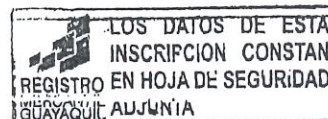
## NOTA DE ACEPTACIÓN:

ACEPTO el cargo de **PRESIDENTE EJECUTIVO** de la Compañía, y declaro que me he posesionado esta misma fecha. Guayaquil, 4 de junio del 2020.

  
**ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA**  
C.C. N°: 130985719-9  
Ecuatoriana



N° TRAMITE: 40095-004 1-20  
DOCUMENTO: Nombramiento  
EXP: 132541  
25/06/20 13:28





REGISTRO MERCANTIL  
GUAYAQUIL



NUMERO DE REPERTORIO:15.237  
FECHA DE REPERTORIO:11/jun/2020  
HORA DE REPERTORIO:14:57

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha once de Junio del dos mil veinte queda inscrito el presente Nombramiento de **Presidente Ejecutivo**, de la Compañía **EMISING S.A.**, a favor de **ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA**, de fojas 34.081 a 34.084, Libro Sujetos Mercantiles número 5.809. 2.- Se tomo nota de este Nombramiento, al margen de la inscripción respectiva.

ORDEN: 15237

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Mgs. César Moya Delgado  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL


Guayaquil, 15 de junio de 2020

REVISADO POR: 


La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

0223018

Miguel H. Alcívar y Fco. de Orellana  
Telf: (593 4) 229 5030




REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CÉPULACIÓN





**CÉDULA DE CIUDADANÍA**

**NÚMERO 13098719-9**

**APELLIDOS Y NOMBRES**  
**VERA GARCIA**  
**ANDREA ELIZABETH**  
**LUGAR DE NACIMIENTO**  
**MANABI**  
**PORTOVIEJO**  
**PORTOVIEJO**  
**FECHA DE NACIMIENTO** 1985-06-22  
**NACIONALIDAD** ECUATORIANA  
**SEXO** MUJER  
**ESTADO CIVIL** CASADO  
**ALARCON TELLO**  
**LUCIO LORENZO**







**FIRMA DEL TITULAR**

 **CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
13 DE ABRIL DE 2023 - SEGUNDA VUELTA



**VERA GARCIA ANDREA  
ELIZABETH**

1020424

PROVINCIA: GUAYAS  
CIRCUNSCRIPCIÓN: 3  
CANTÓN: GUAYAQUIL  
PARROQUIA: TARQUI



05-01-13-2024

ZONA: 17

JUNTA No. 0026 FEMENINO

CCN: 1300807199


DCY FE: Que la copia que antecede compuesta de 4 fojas, es igual al documento original que me fue exhibido y que devolvi al interesado

Gquil,

**Dra. María Isabel Nuques Martínez**  
NOTARIA CUADREGESIMA QUINTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL - ECUADOR

**Razón Social**  
EMISING S.A.**Número RUC**  
0992590807001**Representante legal**

• VERA GARCIA ANDREA ELIZABETH



<b>Estado</b>	<b>Régimen</b>	
ACTIVO	GENERAL	
<b>Fecha de registro</b>	<b>Fecha de actualización</b>	<b>Inicio de actividades</b>
18/11/2008	26/08/2020	07/10/2008
<b>Fecha de constitución</b>	<b>Reinicio de actividades</b>	<b>Cese de actividades</b>
07/10/2008	No registra	No registra
<b>Jurisdicción</b>	<b>Obligado a llevar contabilidad</b>	
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	SI	
<b>Tipo</b>	<b>Agente de retención</b>	<b>Contribuyente especial</b>
SOCIEDADES	SI	NO

**Domicilio tributario****Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

**Dirección**

Calle: AV JOAQUIN ORRANTIA GONZALEZ Número: S/N Intersección: AV LEOPOLDO BENITEZ Edificio: TRADE BUILDING Bloque: TORRE A Número de oficina: 422 Número de piso: 4 Referencia: ATRAS DEL EDIFICIO SONESTA

**Medios de contacto**

Email: emisinga@hotmail.com Celular: 0992193737 Teléfono trabajo: 026038363

**Actividades económicas**

- F41001002 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
- A01111201 - CULTIVO DE MAÍZ.
- A01610401 - MANEJO DE SISTEMAS DE RIEGO CON FINES AGRÍCOLAS.
- F41002001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJEMPLO. EDIFICIOS DE OFICINAS, HOTELES, ALMACENES, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS, RESTAURANTES, OBSERVATORIOS, IGLESIAS, MUSEOS, INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES
- F42202001 - CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES PARA: CENTRALES ELÉCTRICAS, LÍNEAS DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y COMUNICACIONES; OBRAS AUXILIARES EN ZONAS URBANAS.
- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- F42101101 - CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS, CALLES, AUTOPISTAS Y OTRAS VÍAS PARA VEHÍCULOS O PEATONES.
- F41002002 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJEMPLO, AEROPORTUARIOS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

Razón Social  
EMISING S.A.

Número RUC  
0992590807001

• F33120201 MOVIMIENTO DE TIERRAS: EXCAVACIÓN, NIVELACIÓN Y ORDENACIÓN DE TERRENOS DE CONSTRUCCIÓN, EXCAVACIÓN DE ZANJAS, REMOCIÓN DE PIEDRAS, VOLADURA, ETCÉTERA

### Establecimientos

Abiertos

2

Cerrados

0

### Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPIES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON

**i** Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en [www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec).

### Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

CATRCR2022002433407

Fecha y hora de emisión:

25 de octubre de 2022 12:33

Dirección IP:

45.225.104.66

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

Razón:  
"Certificación de documento materializado"  
Compuesto de 1 foja(s).

Guayaquil, 12 NOV 2025

Dra. María Isabel Nuques Martínez  
NOTARIA CUADRAGESIMA QUINTA  
DEL CANTON GUAYAQUIL - ECUADOR



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1309857199

**Nombres del ciudadano:** VERA GARCIA ANDREA ELIZABETH

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO

**Fecha de nacimiento:** 22 DE JUNIO DE 1985

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** MAGISTER

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ALARCON TELLO LUCIO LORENZO

**Fecha de Matrimonio:** 13 DE OCTUBRE DE 2012

**Datos del Padre:** VERA VELEZ EDUARDO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** GARCIA LOOR BELINDA BEATRIZ

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 5 DE ENERO DE 2024

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 12 DE NOVIEMBRE DE 2025

Emisor: DARLYN DANIEL LASCANO BARRE - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 45 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 253-208-24306



253-208-24306

Ldo. Ottón José Rivadeneira González  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1300857199

Nombre: VERA GARCIA ANDREA ELIZABETH

### 1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 12 DE NOVIEMBRE DE 2025

Emissor: DARLYN DANIEL LASCANO BARRE - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 45 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 251-208-24307



251-208-24307





NOTARIA  
CUADRAGÉSIMA QUINTA  
DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
Dra. MARÍA ISABEL NUQUES M.

1 Se otorgó en la Notaria Cuadragésima Quinta del cantón Guayaquil  
2 a mi cargo, y en fe de ello confiero este **SEGUNDO** testimonio del  
3 **ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE**  
4 **HACE LA SEÑORA ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA POR**  
5 **LOS DERECHOS QUE REPRESENTA DE LA COMPAÑÍA EMISING**  
6 **S.A. EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE EJECUTIVO,** la misma  
7 que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los doce días del mes  
8 de noviembre del dos mil veinticinco. De todo lo cual doy fe.-

9  
10  
11 **Dra. María Isabel Nuques Martínez**  
12 **NOTARIA CUADRAGÉSIMA QUINTA**  
13 **DEL CANTÓN GUAYAQUIL - ECUADOR**  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28



**ANEXO 2:**  
**CERTIFICADO DE**  
**MONTO MAXIMO A**  
**EMITIR**

## CERTIFICACIÓN DEL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN

Yo, **Andrea Elizabeth Vera Garcia**, en mi calidad de Representante Legal de **COMPAÑÍA EMISING S.A.**, declaro y certifico, según los registros contables al **30 de Septiembre del 2025**, que la compañía mantiene un monto Máximo a emitir:

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN	
AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025	MONTO
<b>+ TOTAL ACTIVOS DEL EMISOR</b>	<b>10.215.703,89</b>
- ACTIVOS DIFERIDOS	-
- IMPUESTOS DIFERIDOS	-
- ACTIVOS GRAVADOS	<b>610.494,00</b>
- ACTIVOS EN LITIGIO	-
- IMPUGNACIONES TRIBUTARIAS	<b>262.473,24</b>
- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PROVENIENTES DE DERECHOS FIDUCIARIOS A CUALQUIER TÍTULO, EN LOS CUALES EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTÉ COMPUESTO POR BIENES GRAVADOS	-
- SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL MERCADO DE VALORES, PARA EL CASO DE EMISIONES DE CORTO PLAZO CONSIDÉRESE EL TOTAL AUTORIZADO COMO SALDO EN CIRCULACIÓN / MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	-
- CUENTAS POR COBRAR CON PERSONAS JURÍDICAS RELACIONADAS ORIGINADAS POR CONCEPTOS AJENOS A SU OBJETO SOCIAL	-
- INVERSIONES EN ACCIONES EN COMPAÑÍAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE NO COTICEN EN BOLSA O EN MERCADOS REGULADOS Y ESTÉN VINCULADOS CON EL EMISOR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS	-
<b>TOTAL DE ACTIVOS MENOS DEDUCCIONES</b>	<b>9.342.736,65</b>
<b>80% DEL TOTAL DE ACTIVOS CON DEDUCCIONES (MONTO MÁXIMO A EMITIR)</b>	<b>7.474.189,32</b>

Declaro que la información antes descrita es veraz en su totalidad. Sin otro particular me suscribo.



**Andrea Elizabeth Vera Garcia**  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**  
**EMISING S.A**

# **ANEXO 3: CALIFICACIÓN DE RIESGO**

# CERTIFICA

Que el Comité de Calificación de Riesgo No. 323-2025, celebrado el 11 de noviembre de 2025, con el análisis de la información financiera al 30 de septiembre de 2025, acordó asignar la siguiente categoría de calificación a la Primera Emisión de Obligaciones de

**EMISING S.A.**

**AA+**

**Categoría AA :** *Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de 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 en la economía en general.*

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



Yoel Acosta  
Gerente General

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR – PACIFIC CREDIT RATING constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

# EMISING S.A.

Comité No.: 323-2025

Fecha de Comité: 11 de noviembre de 2025

Informe con Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2025

Quito – Ecuador

## Equipo de Análisis

Ing. Jhonatan Velastegui

dvelastegui@ratingspcr.com

(593) 24501-643

## Calificación

AA+

## Significado de la Calificación

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de 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 pertenecen y en la economía en general.

A estas categorías de calificación de riesgos, se podrán complementar si correspondiese, signos más (+) o menos (-), que indicarán la posición relativa dentro de la categoría.

Instrumento Calificado	Calificación	No. Inscripción	Resolución SCVS
Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	AA+	N/A (Calificación Inicial)	N/A (Calificación Inicial)

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

## Racionalidad

El Comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió asignar la calificación de "AA+" a la **Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de EMISING S.A.**, con información al 30 de septiembre de 2025. La calificación se sustenta en la sólida trayectoria y experiencia de la compañía en el sector de construcción, específicamente en el segmento de obra civil desarrollados en conjunto con el sector público. A la fecha de corte, presenta un incremento significativo en su utilidad neta respecto al año anterior, resultado de una reducción relevante en los gastos operacionales, mientras que los ingresos se mantienen estables y los costos registran un leve aumento. Esta mejora se refleja en un mayor EBITDA, fortaleciendo la cobertura de deuda y de gastos financieros. En cuanto a liquidez, la empresa mantiene una posición estable con capital de trabajo positivo y niveles de liquidez históricamente superiores a la unidad. Adicionalmente, cuenta con una garantía específica consistente en un terreno avaluado comercialmente en US\$ 5.504.347,83, que cubre el 137,61% del saldo total de la emisión, reforzando su respaldo crediticio.

## Resumen Ejecutivo

- **Amplia trayectoria en el mercado:** EMISING S.A. es una empresa dedicada a la construcción de obras civiles que, con más de 27 años de experiencia, cumple con estándares nacionales e internacionales de calidad, seguridad y respeto al medio ambiente. Ha ejecutado más de 50 proyectos de infraestructura en áreas como alcantarillado, drenaje, riego, obras viales, puentes y puertos, tanto como contratista principal como subcontratista, y también en consorcios con empresas locales e internacionales. Su estrategia de participación en el mercado incluye la participación en licitaciones públicas y privadas, con un objetivo de adjudicación de 2 a 3 contratos anuales y una participación de mercado que varía entre el 10% y 15%. Su principal línea de producto es la construcción de todo tipo de obra civil, ofreciendo soluciones innovadoras, ejecutando proyectos dentro del plazo y presupuesto acordado, y garantizando altos estándares de seguridad. Aunque su clientela principal es del sector público, también trabaja con empresas privadas.
- **Aumento en los indicadores de rentabilidad a nivel interanual:** EMISING S.A. es una empresa constructora dedicada al desarrollo integral de proyectos de infraestructura y obras civiles, abarcando desde la planificación hasta la ejecución y mantenimiento, principalmente para entidades públicas. A septiembre de 2025, la compañía presentó una ligera disminución en sus ingresos operacionales respecto al mismo período de 2024, atribuida a la estacionalidad en la ejecución de contratos. Sin embargo, logró mejorar su eficiencia operativa mediante una reducción significativa en los gastos administrativos, particularmente en gastos por honorarios profesionales y sueldos, lo que permitió compensar el incremento en los costos de obra y en los gastos financieros. Como resultado, la utilidad neta mostró un crecimiento importante frente al año anterior, reflejándose en una mejora de los indicadores de rentabilidad, con un ROA de 2,17% y un ROE de 3,50%, superiores a los niveles registrados en 2024 (1,30% y 2,11%, respectivamente).
- **Fortalecimiento de los indicadores de cobertura debido al crecimiento del EBITDA:** Una vez efectuado el análisis, se puede observar que EMISING S.A. ha fortalecido su desempeño operativo, reflejando una mejora significativa en su rentabilidad y eficiencia. El EBITDA creció en +128,86% interanual, alcanzando un margen de 20,86%, impulsado por la reducción de gastos administrativos y un control más eficiente de los costos indirectos. En cuanto a su capacidad financiera, la cobertura de deuda de corto plazo se situó en 0,56 veces, mostrando una recuperación frente al año anterior, aunque aún por debajo del promedio histórico, mientras que la cobertura del EBITDA sobre gastos financieros alcanzó 4,76 veces, evidenciando una posición sólida para afrontar sus compromisos. Finalmente, la cobertura del EBITDA frente a los pasivos totales fue de 0,08 veces, lo que refleja una leve mejora interanual pero aún inferior a los niveles históricos, debido al incremento del endeudamiento.
- **Niveles de apalancamiento robustos debido al fortalecimiento del patrimonio:** El análisis refleja que EMISING S.A. mantiene una estructura de financiamiento principalmente con instituciones financieras para fondar sus proyectos. A septiembre de 2025, su deuda total fue de US\$ 561,95 mil, con una reducción interanual del 8,14% y un apalancamiento de 0,61 veces, ligeramente superior al promedio histórico. La relación Deuda Financiera/EBITDA anualizado mejoró a 1,79 años, evidenciando una mayor capacidad de pago, aunque la relación Pasivo Total/EBITDA aumentó a 12,38 años, reflejando cierta presión en la estructura global de endeudamiento. Sin embargo, es importante mencionar que el nivel de deuda de la empresa fluctúa acorde a los proyectos vigentes.

- **Indicadores de liquidez históricamente superiores a la unidad:** En los últimos cinco años, EMISING S.A. ha mantenido su indicador de liquidez general por encima de la unidad, con un promedio histórico de 3,39 veces. A septiembre de 2025, este indicador se ubicó en 2,12 veces, por debajo de su media histórica, aunque con un aumento de +0,65 veces en comparación con septiembre de 2024. Esto se debe al crecimiento menor del pasivo corriente en relación al activo corriente. El indicador de prueba ácida se situó en 2,02 veces, también por debajo del promedio histórico de 3,33 veces. En cuanto al capital de trabajo, creció un 194,35% interanual, alcanzando US\$ 2,26 millones, impulsado por el aumento en cuentas por cobrar no relacionadas a proyectos en ejecución. En cuanto a flujos de efectivo, el flujo operativo fue negativo en US\$ -475,84 mil debido a pagos a proveedores y empleados, mientras que el flujo de inversión fue negativo en US\$ -8,49 mil. Sin embargo, el flujo neto de financiamiento alcanzó los US\$ 200,56 mil, lo que permitió un saldo final de efectivo de US\$ 19,27 mil.
- **Inclusión de una Garantía Específica:** La presente emisión de obligaciones de EMISING S.A. está respaldada con una garantía específica consistente en una primera hipoteca constituida a favor de Bondholder Representative S.A., en representación de los obligacionistas. Dicha garantía recae sobre un bien inmueble de propiedad de la empresa, valorado comercialmente en US\$ 5,50 millones, el cual permanecerá afecto durante toda la vigencia de la emisión, proporcionando un respaldo patrimonial sólido que refuerza la seguridad y el cumplimiento de las obligaciones financieras de la compañía.

Atentamente,



**Econ. Yoel Acosta**  
**Gerente General**  
**Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.**

# EMISING S.A.

Comité No.: 323-2025

Fecha de Comité: 11 de noviembre de 2025

Informe con Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2025

Quito – Ecuador

## Equipo de Análisis

Ing. Jhonatan Velastegui

dvelastegui@ratingspcr.com

(593) 24501-643

## Calificación

AA+

## Significado de la Calificación

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de 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 pertenecen y en la economía en general.

A estas categorías de calificación de riesgos, se podrán complementar si correspondiese, signos más (+) o menos (-), que indicarán la posición relativa dentro de la categoría.

Instrumento Calificado	Calificación	No. Inscripción	Resolución SCVS
Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	AA+	N/A (Calificación Inicial)	N/A (Calificación Inicial)

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

## Racionalidad

El Comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió asignar la calificación de "AA+" a la **Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de EMISING S.A.**, con información al 30 de septiembre de 2025. La calificación se sustenta en la sólida trayectoria y experiencia de la compañía en el sector de construcción, específicamente en el segmento de obra civil desarrollados en conjunto con el sector público. A la fecha de corte, presenta un incremento significativo en su utilidad neta respecto al año anterior, resultado de una reducción relevante en los gastos operacionales, mientras que los ingresos se mantienen estables y los costos registran un leve aumento. Esta mejora se refleja en un mayor EBITDA, fortaleciendo la cobertura de deuda y de gastos financieros. En cuanto a liquidez, la empresa mantiene una posición estable con capital de trabajo positivo y niveles de liquidez históricamente superiores a la unidad. Adicionalmente, cuenta con una garantía específica consistente en un terreno avaluado comercialmente en US\$ 5.504.347,83, que cubre el 137,61% del saldo total de la emisión, reforzando su respaldo crediticio.

## Resumen Ejecutivo

- **Amplia trayectoria en el mercado:** EMISING S.A. es una empresa dedicada a la construcción de obras civiles que, con más de 27 años de experiencia, cumple con estándares nacionales e internacionales de calidad, seguridad y respeto al medio ambiente. Ha ejecutado más de 50 proyectos de infraestructura en áreas como alcantarillado, drenaje, riego, obras viales, puentes y puertos, tanto como contratista principal como subcontratista, y también en consorcios con empresas locales e internacionales. Su estrategia de participación en el mercado incluye la participación en licitaciones públicas y privadas, con un objetivo de adjudicación de 2 a 3 contratos anuales y una participación de mercado que varía entre el 10% y 15%. Su principal línea de producto es la construcción de todo tipo de obra civil, ofreciendo soluciones innovadoras, ejecutando proyectos dentro del plazo y presupuesto acordado, y garantizando altos estándares de seguridad. Aunque su clientela principal es del sector público, también trabaja con empresas privadas.
- **Aumento en los indicadores de rentabilidad a nivel interanual:** EMISING S.A. es una empresa constructora dedicada al desarrollo integral de proyectos de infraestructura y obras civiles, abarcando desde la planificación hasta la ejecución y mantenimiento, principalmente para entidades públicas. A septiembre de 2025, la compañía presentó una ligera disminución en sus ingresos operacionales respecto al mismo período de 2024, atribuida a la estacionalidad en la ejecución de contratos. Sin embargo, logró mejorar su eficiencia operativa mediante una reducción significativa en los gastos administrativos, particularmente en gastos por honorarios profesionales y sueldos, lo que permitió compensar el incremento en los costos de obra y en los gastos financieros. Como resultado, la utilidad neta mostró un crecimiento importante frente al año anterior, reflejándose en una mejora de los indicadores de rentabilidad, con un ROA de 2,17% y un ROE de 3,50%, superiores a los niveles registrados en 2024 (1,30% y 2,11%, respectivamente).
- **Fortalecimiento de los indicadores de cobertura debido al crecimiento del EBITDA:** Una vez efectuado el análisis, se puede observar que EMISING S.A. ha fortalecido su desempeño operativo, reflejando una mejora significativa en su rentabilidad y eficiencia. El EBITDA creció en +128,86% interanual, alcanzando un margen de 20,86%, impulsado por la reducción de gastos administrativos y un control más eficiente de los costos indirectos. En cuanto a su capacidad financiera, la cobertura de deuda de corto plazo se situó en 0,56 veces, mostrando una recuperación frente al año anterior, aunque aún por debajo del promedio histórico, mientras que la cobertura del EBITDA sobre gastos financieros alcanzó 4,76 veces, evidenciando una posición sólida para afrontar sus compromisos. Finalmente, la cobertura del EBITDA frente a los pasivos totales fue de 0,08 veces, lo que refleja una leve mejora interanual pero aún inferior a los niveles históricos, debido al incremento del endeudamiento.
- **Niveles de apalancamiento robustos debido al fortalecimiento del patrimonio:** El análisis refleja que EMISING S.A. mantiene una estructura de financiamiento principalmente con instituciones financieras para fondear sus proyectos. A septiembre de 2025, su deuda total fue de US\$ 561,95 mil, con una reducción interanual del 8,14% y un apalancamiento de 0,61 veces, ligeramente superior al promedio histórico. La relación Deuda Financiera/EBITDA anualizado mejoró a 1,79 años, evidenciando una mayor capacidad de pago, aunque la relación Pasivo Total/EBITDA aumentó a 12,38 años, reflejando cierta presión en la estructura global de endeudamiento. Sin embargo, es importante mencionar que el nivel de deuda de la empresa fluctúa acorde a los proyectos vigentes.

- **Indicadores de liquidez históricamente superiores a la unidad:** En los últimos cinco años, EMISING S.A. ha mantenido su indicador de liquidez general por encima de la unidad, con un promedio histórico de 3,39 veces. A septiembre de 2025, este indicador se ubicó en 2,12 veces, por debajo de su media histórica, aunque con un aumento de +0,65 veces en comparación con septiembre de 2024. Esto se debe al crecimiento menor del pasivo corriente en relación al activo corriente. El indicador de prueba ácida se situó en 2,02 veces, también por debajo del promedio histórico de 3,33 veces. En cuanto al capital de trabajo, creció un 194,35% interanual, alcanzando US\$ 2,26 millones, impulsado por el aumento en cuentas por cobrar no relacionadas a proyectos en ejecución. En cuanto a flujos de efectivo, el flujo operativo fue negativo en US\$ -475,84 mil debido a pagos a proveedores y empleados, mientras que el flujo de inversión fue negativo en US\$ -8,49 mil. Sin embargo, el flujo neto de financiamiento alcanzó los US\$ 200,56 mil, lo que permitió un saldo final de efectivo de US\$ 19,27 mil.
- **Inclusión de una Garantía Específica:** La presente emisión de obligaciones de EMISING S.A. está respaldada con una garantía específica consistente en una primera hipoteca constituida a favor de Bondholder Representative S.A., en representación de los obligacionistas. Dicha garantía recae sobre un bien inmueble de propiedad de la empresa, valorado comercialmente en US\$ 5,50 millones, el cual permanecerá afecto durante toda la vigencia de la emisión, proporcionando un respaldo patrimonial sólido que refuerza la seguridad y el cumplimiento de las obligaciones financieras de la compañía.

## Factores Clave

### Factores que podrían mejorar la calificación:

- Adecuado manejo de su nivel de endeudamiento, considerando que EMISING S.A. requiere mantener un nivel de deuda que le permita financiar la ejecución de proyectos en curso y la incorporación de nuevos contratos, considerando cronogramas de pago coherentes con los plazos de ejecución y cobro de obras evitando presiones sobre sus flujos.
- Mantener sus niveles de rentabilidad en constante crecimiento.
- Mantener adecuados niveles de cobertura incluso después de la adquisición de la nueva deuda.
- Generación constante de flujos que permitan cubrir de manera holgada con sus obligaciones.
- Adecuado control de su nivel de apalancamiento.
- Mayor nivel de diversificación de sus clientes que permita tener una menor dependencia tanto de los pagos del sector público o de algún cliente en específico.

### Factores que podrían desmejorar en la calificación:

- Una expansión significativa de los niveles de deuda financiera que no esté acompañada por una estrategia clara de generación de nuevas fuentes de ingreso o por la adjudicación de contratos con rentabilidad suficiente
- Un incremento sostenido en los costos de obra, gastos administrativos o financieros que no guarde relación con el crecimiento de los ingresos operacionales impactaría directamente la rentabilidad y los márgenes de la compañía.
- Una disminución relevante y sostenida del EBITDA reduciría la cobertura frente a las obligaciones financieras y afectaría la capacidad de pago de la empresa. En este contexto, un menor flujo operativo podría comprometer la atención oportuna del servicio de la deuda
- El impago o retraso en el cumplimiento de obligaciones con entidades financieras o con el Mercado de Valores.

## Riesgos Previsibles Futuros

- **Riesgo de concentración y dependencia del sector público:** El principal riesgo estructural de EMISING S.A. radica en su alta dependencia de contratos con entidades del Estado, lo que la expone a los ciclos presupuestarios y a los retrasos en los pagos gubernamentales. Cualquier cambio en la política fiscal o en la priorización de proyectos de infraestructura podría afectar significativamente la continuidad de su flujo de ingresos y la ejecución oportuna de sus obras.
- **Riesgo de liquidez por acumulación de cuentas por cobrar:** Dada la naturaleza de los contratos de obra pública, la empresa enfrenta plazos de cobro extensos (de 60 a 180 días), lo que genera una alta concentración de capital en cuentas por cobrar. Si bien parte de estos montos provienen de provisiones firmes y contratos en ejecución, el desfase temporal entre la ejecución y el cobro puede generar tensiones de liquidez, especialmente ante eventuales retrasos en los procesos de certificación y planillaje.
- **Riesgo operativo y de ejecución de obras:** El negocio de construcción implica riesgos asociados a sobrecostos, retrasos, fallas técnicas o eventos imprevistos que afecten la rentabilidad de los proyectos. Factores como la variación en precios de materiales, la disponibilidad de mano de obra calificada o problemas en la cadena logística podrían impactar los márgenes operativos y la utilidad bruta.
- **Riesgo de cumplimiento contractual y reputacional:** Los contratos con entidades públicas exigen un alto grado de cumplimiento técnico, administrativo y legal. Cualquier incumplimiento o disputa contractual podría no solo generar sanciones o retenciones, sino también afectar la reputación y la capacidad de la empresa para acceder a nuevos proyectos licitatorios.

## Aspectos de la Calificación

### Contexto Macroeconómico<sup>1</sup>

La economía ecuatoriana mostró un repunte interanual del +3,4% en el primer trimestre de 2025, según reporta el Banco Central del Ecuador. Esta recuperación sigue a una contracción del -0,93% registrada en 2024, año marcado por un entorno adverso que incluyó inestabilidad política, una severa crisis energética y una débil inversión privada. El PIB nominal preliminar para 2024 alcanzó los US\$ 124.676 millones, reflejando una recuperación parcial de la actividad económica, pero todavía lejos del dinamismo sostenido necesario para cerrar brechas estructurales.

A nivel sectorial, el comercio, la manufactura no alimenticia y la construcción evidenciaron un comportamiento débil, reflejando la baja demanda interna y la postergación de proyectos de inversión. En contraste, sectores como la minería y las exportaciones no petroleras, especialmente el camarón y los minerales metálicos, se consolidaron como ejes de estabilidad. No obstante, el mercado laboral mostró un deterioro: según cifras del INEC, la tasa de desempleo se ubicó en 3,5% en junio de 2025, mientras que el empleo pleno disminuyó y el subempleo aumentó, con mayor intensidad en zonas urbanas y periurbanas.

Por su parte, la inflación se mantuvo relativamente controlada ya que, hasta julio de 2025, el BCE reportó una variación mensual del +0,17%, una inflación acumulada de +1,83% y una tasa anual de +0,72%. Sin embargo, el poder adquisitivo de los hogares continuó deteriorándose, en parte por el alza del IVA aplicada en el primer semestre del año y por la reducción de los ingresos reales. Esta situación impactó negativamente en el consumo privado, que sigue siendo uno de los motores más relevantes de la demanda agregada.

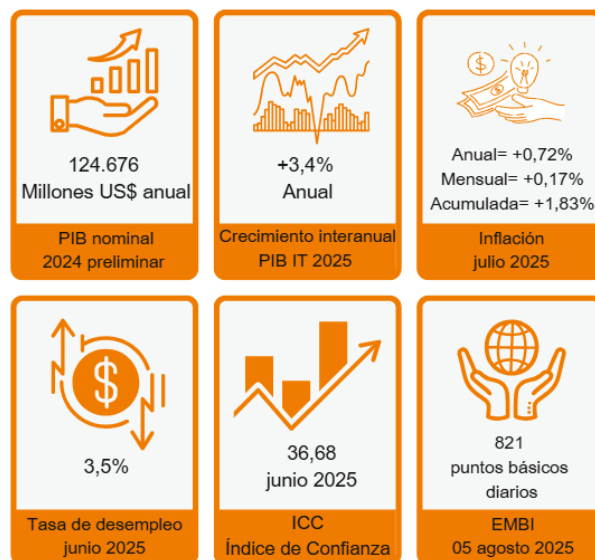
El Índice de Confianza del Consumidor (ICC), publicado por el BCE, alcanzó un nivel de 36,68 puntos en junio de 2025, lo que refleja una leve mejora con respecto a trimestres anteriores, aunque aún se mantiene en terreno de desconfianza. A pesar de un entorno más estable tras la reelección presidencial, la inversión privada sigue siendo cautelosa ante la persistencia de riesgos fiscales, la necesidad de reformas estructurales y un marco institucional todavía frágil.

Según las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), publicadas en el *World Economic Outlook Update* de abril de 2025, se estima que el PIB de Ecuador crecerá un +1,7% en 2025. Por su parte, el Banco Mundial, en su informe *Global Economic Prospects* de junio de 2025, prevé un crecimiento de +1,9% para el mismo año. Estas proyecciones se fundamentan en la recuperación gradual del sector eléctrico tras la crisis de 2024, un entorno político más estable posterior a la

<sup>1</sup> Las cifras utilizadas para este análisis son las últimas publicadas por el Banco Central del Ecuador.

reelección presidencial, y la expectativa de una reactivación moderada de la inversión pública y privada. A pesar de estos elementos favorables, el consumo privado seguirá limitado por un mercado laboral frágil y por la lenta recomposición del ingreso disponible de los hogares.

Las condiciones externas seguirán siendo claves en la evolución de la economía ecuatoriana. Factores como los precios del petróleo, el acceso a financiamiento internacional y las tensiones comerciales globales marcarán el ritmo fiscal y la sostenibilidad macroeconómica. Se espera que la consolidación de proyectos mineros y la expansión de exportaciones no tradicionales contribuya a una recuperación gradual en los próximos trimestres, aunque aún limitada por la estrechez fiscal y el contexto global volátil. El riesgo país (EMBI) se ubicó en 821 puntos básicos al 5 de agosto de 2025, de acuerdo con el BCE, lo cual refleja una percepción aún elevada de riesgo soberano.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

#### Panorama macroeconómico general

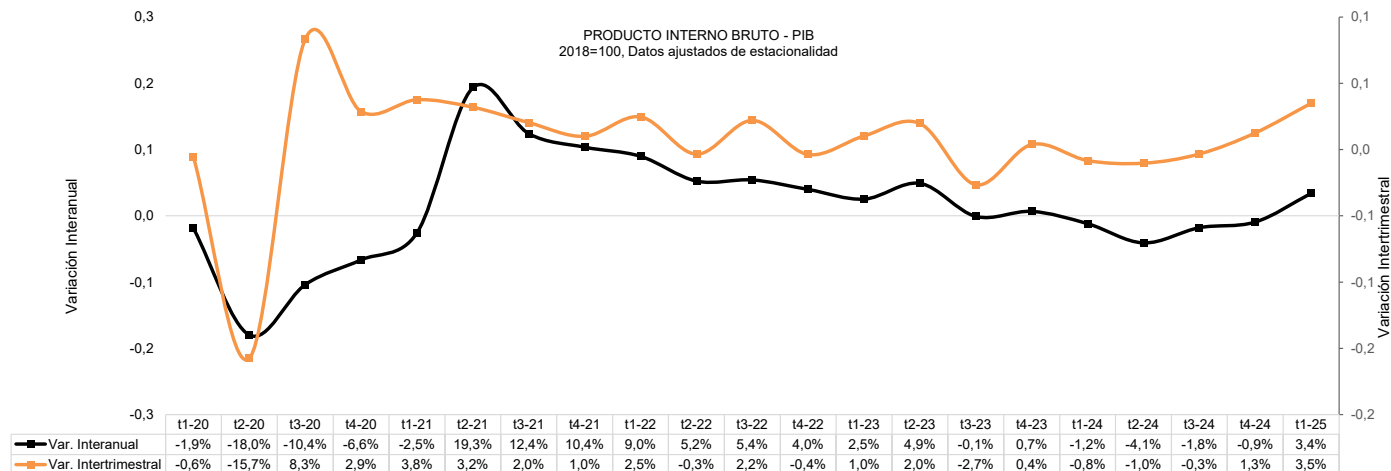
Desde inicios de 2020, la economía ecuatoriana enfrentó una contracción significativa debido al impacto de la pandemia por COVID-19. El cierre de fronteras, el confinamiento obligatorio y la paralización de las actividades productivas llevaron a una caída abrupta del Producto Interno Bruto (PIB). Según datos del Banco Central del Ecuador (BCE), el PIB se redujo en aproximadamente -6,6% al cierre de ese año, afectado principalmente por la caída del consumo interno, la inversión y las exportaciones no petroleras.

Durante 2021 se registró una recuperación económica notable, impulsada por el efecto rebote posterior a la pandemia, la reapertura de la economía, la campaña de vacunación y un entorno externo favorable, especialmente por el incremento de los precios del petróleo. El BCE reportó un crecimiento económico del +10,4% en 2021, destacándose el dinamismo en los sectores de comercio, construcción y manufactura alimenticia. Sin embargo, parte de este crecimiento respondió al efecto estadístico de comparación con una base baja del año anterior.

En 2022 se consolidó una senda de crecimiento moderado, con una expansión anual del PIB del +4,0%, según cifras del BCE. La minería, las exportaciones no tradicionales y el consumo privado fueron los principales motores de esta evolución. No obstante, factores internacionales como el conflicto en Ucrania, las disrupciones logísticas globales y las presiones inflacionarias comenzaron a afectar la actividad económica. A nivel interno, la inversión privada mostró señales de desaceleración por la incertidumbre política y jurídica.

El año 2023 marcó un punto de inflexión, con señales de enfriamiento económico. Si bien en la primera mitad del año se mantuvieron tasas positivas de crecimiento, en el segundo semestre se registró una contracción económica leve y una desaceleración en contraste con el primer semestre del año, atribuida a la pérdida de confianza empresarial, el aumento de la inseguridad y una reducción del consumo interno. Esta tendencia se profundizó en 2024, cuando se sumó una severa crisis energética causada por una prolongada sequía, lo que redujo la generación hidroeléctrica y obligó a implementar apagones. El BCE reportó una caída acumulada del PIB de -0,9% en ese año. Además, el ajuste fiscal y el aumento del IVA limitaron el ingreso disponible de los hogares y afectaron el consumo.

Finalmente, en el primer semestre de 2025 se observa una recuperación moderada. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, la economía creció 3,4% en el primer trimestre del año, impulsada por la normalización del suministro eléctrico, el inicio de nuevos proyectos mineros y una mayor estabilidad institucional tras las elecciones presidenciales.



EMISING S.A.

3

Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En el primer trimestre de 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) experimentó un crecimiento interanual del +6,7%, reflejando una recuperación de la inversión luego de periodos de contracción. Este repunte estuvo asociado al dinamismo en sectores como la construcción, la fabricación de metales, maquinaria y productos minerales no metálicos. Asimismo, el incremento en las importaciones de bienes de capital e insumos, particularmente para la industria y la agricultura, sugiere una reactivación de los procesos productivos. Destaca también el alza en la producción y despachos de cemento, lo cual refuerza la reactivación de proyectos de infraestructura privada. Según el Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales del Banco Central del Ecuador de marzo de 2025, en términos trimestrales, la FBKF creció en +4,1%, impulsada por la expansión del valor agregado bruto en construcción y la mayor importación de materias primas y equipos productivos.

En el primer trimestre de 2025, el gasto de consumo final del Gobierno General registró un crecimiento interanual del 0,4%, revirtiendo la tendencia contractiva observada en trimestres anteriores. Este resultado estuvo asociado a una mayor ejecución del Presupuesto General del Estado, destacándose incrementos tanto en remuneraciones como en la compra de bienes y servicios. En particular, se evidenció un aumento del gasto en medicamentos, municiones y servicios de inteligencia, así como una expansión del 3,9% en remuneraciones, impulsada por el fortalecimiento de las fuerzas de seguridad y nuevas compensaciones salariales. Además, el número de servidores públicos creció un 1,2% respecto al mismo periodo del año anterior, según datos del Banco Central del Ecuador (Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales, 2025).

Durante el primer trimestre de 2025, el crecimiento del PIB ecuatoriano estuvo impulsado principalmente por el sector agropecuario, que contribuyó con +1,42% al resultado interanual, gracias a una mayor productividad agrícola y un entorno climático favorable. El comercio (+1,05%) y la manufactura de productos alimenticios (+0,58%) también jugaron un rol relevante, reflejando una recuperación moderada de la demanda interna y el fortalecimiento de las cadenas agroindustriales. Otros sectores con incidencia positiva fueron los servicios financieros y de seguros (+0,37%) y el transporte y almacenamiento (+0,14%), apoyados por un mayor dinamismo del crédito y la logística, respectivamente. Estas cifras sugieren una reactivación de la inversión productiva, en línea con el crecimiento de las importaciones de bienes de capital e insumos para la industria y la agricultura.

Por el contrario, la explotación de minas y canteras fue el sector con mayor incidencia negativa (-0,53%), debido a una menor producción de minerales metálicos exportables, afectada por factores técnicos y de mercado. También registraron contribuciones negativas actividades clave en el ámbito social como salud (-0,06%) y educación (-0,06%), influenciadas por una ejecución moderada del gasto público en estas áreas. Sectores como la refinación de petróleo (-0,05%) y actividades profesionales y técnicas (-0,05%) reflejaron debilidades operativas y una demanda restringida de servicios especializados. En conjunto, estos resultados revelan una recuperación económica parcial, liderada por sectores primarios y comerciales, pero aún limitada por la debilidad estructural en industrias extractivas y servicios públicos esenciales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

## Finanzas Públicas y Riesgo Soberano

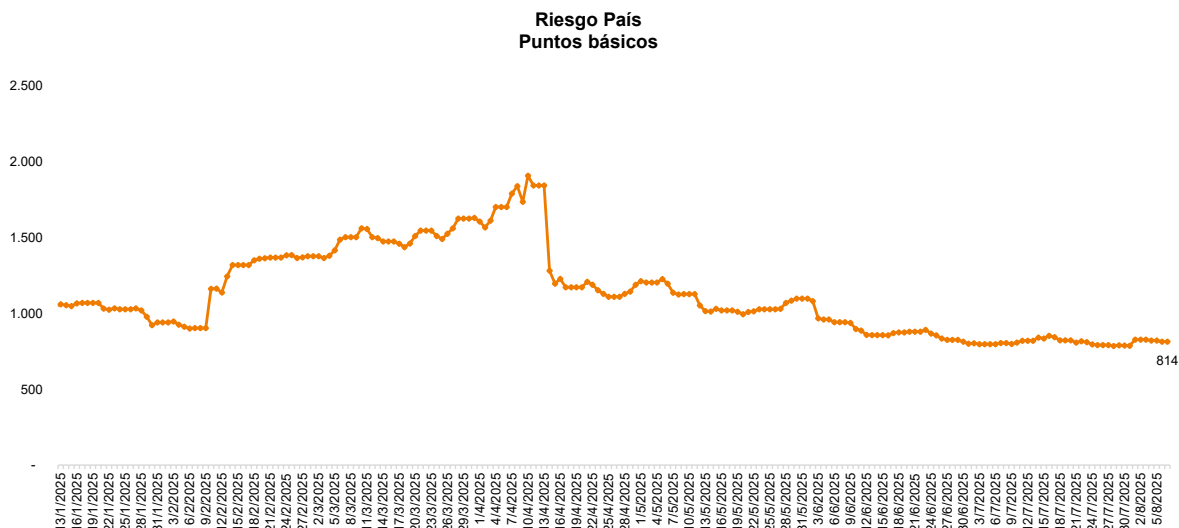
En 2024, el Gobierno General de Ecuador registró un déficit global de US\$ 2.367 millones, equivalente a una reducción de US\$ 2.268 millones respecto al año anterior (cuando el déficit fue de US\$ 4.635 millones). Esta mejora respondió principalmente al crecimiento de los ingresos tributarios, impulsado por varias reformas fiscales aplicadas desde el primer semestre del año.

Entre estas medidas destacan la implementación de autorretenciones a grandes contribuyentes, la remisión de multas y recargos, así como el aumento del IVA al 15% y del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD). En conjunto, estas reformas elevaron los ingresos tributarios anuales a US\$ 16.501 millones, un crecimiento del 15,0% respecto a 2023.

Pese al entorno económico adverso, los ingresos del Gobierno General totalizaron US\$ 33.699 millones y los gastos alcanzaron US\$ 36.066 millones, con un incremento del 1,9% respecto al año anterior. Las erogaciones permanentes (salarios, transferencias, pago de intereses) representaron más del 85% del gasto total, y crecieron un 3,5% en comparación con 2023, reflejando presiones sobre el gasto corriente asociadas a seguridad, pensiones y salud.

A nivel trimestral, el déficit fiscal del Ecuador en el primer trimestre de 2025 fue de US\$ 726 millones, resultado de ingresos por US\$ 5.765 millones y gastos por US\$ 6.490 millones. Este déficit se explica por un aumento del gasto del 18 %, principalmente en sueldos y pago de deuda, mientras que los ingresos crecieron solo un 5 % interanual. En cuanto a los ingresos tributarios, el Servicio de Rentas Internas (SRI) reportó una recaudación de US\$ 5.385 millones en el primer trimestre de 2025, lo que representa un crecimiento del 18,8% respecto al mismo periodo de 2024.

Los ingresos petroleros, por su parte, alcanzaron los US\$ 522 millones durante el primer trimestre de 2025, mostrando una ligera reducción de -0,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Finalmente, en términos macroeconómicos, según el Ministerio de Economía y Finanzas, la economía ecuatoriana creció en +3,4% interanual en el primer trimestre de 2025, impulsada por el consumo de los hogares, la inversión y el impulso de las exportaciones no petroleras.



**Fuente:** Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En cuanto al riesgo país, indicador crucial sobre la percepción de riesgo crediticio internacional, se observó una marcada mejoría durante el primer semestre de 2025. El indicador cayó de 1.908 puntos en abril a 797 puntos el 3 de julio, su nivel más bajo desde junio de 2022. Luego, repuntó a 840 puntos el 14 de julio, tras impactos en la producción petrolera y cierre de oleoductos. Finalmente, hasta el 07 de agosto de 2025 el riesgo país del Ecuador se sitúa en 814 puntos.

Además, a marzo de 2025, la deuda pública consolidada del Sector Público No Financiero (SPNF) de Ecuador se situó en 50,03% del PIB, de acuerdo con reportes del Ministerio de Economía y Finanzas. De este total, la deuda externa alcanzó los US\$ 48.073 millones, mientras la interna ascendió a US\$ 16.469 millones. De manera relevante, la deuda externa con organismos multilaterales alcanzó US\$ 27.295 millones, equivalentes aproximadamente al 56,7% de la deuda externa total, reflejando una marcada dependencia de Ecuador de estas fuentes de financiamiento a inicios de 2025

### Calificación de Riesgo Soberano

La calificación de riesgo soberano de Ecuador fue mantenida en **CCC+** por **Fitch Ratings** en su informe más reciente de agosto de 2025. Esta calificación refleja un riesgo elevado de impago de la deuda externa del país, debido a limitaciones en la capacidad financiera y vulnerabilidades económicas, aunque con una perspectiva estable, gracias a la mejora en las finanzas públicas y el cumplimiento de compromisos de deuda.

Por su parte, **S&P Global** ha mantenido la calificación de **B-** para la deuda soberana de Ecuador, con perspectiva **"estable"** en agosto de 2025, principalmente a las crecientes presiones de liquidez y a la dificultad que enfrenta el gobierno para implementar políticas correctivas en un contexto de alta inseguridad y falta de confianza en los mercados.

Ambas agencias han señalado que la estabilidad futura de la economía ecuatoriana dependerá en gran medida de la capacidad del gobierno para consolidar las finanzas públicas y recuperar la confianza de los acreedores internacionales.

En cuanto a **Moody's**, la agencia mantuvo la calificación soberana de Ecuador en **Caa3** con perspectiva estable desde junio de 2025. Esta calificación indica un alto riesgo crediticio y refleja la vulnerabilidad del país ante posibles incumplimientos de deuda externa, aunque la perspectiva estable señala que no se esperan cambios inmediatos debido a la disciplina fiscal y acceso a financiamiento multilateral

Calificaciones de Riesgo Soberano Ecuador 2025			
Calificadoras de Riesgo	Calificación	Perspectiva	Actualización
FITCH	CCC+	-	Agosto 2025
MOODY'S	Caa3	Estable	Junio 2025
S&P	B-	Estable	Agosto 2025

**Fuente:** Calificadoras de Riesgo Internacionales / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

## Mercado laboral y migración

En un contexto de bajo crecimiento económico y persistente informalidad, el mercado laboral ecuatoriano mostró en marzo de 2025 una combinación de estabilidad aparente y fragilidad estructural. La tasa de desempleo nacional fue de 3,5% de la PEA, un ligero incremento frente al 3,3% registrado hasta marzo de 2025. Adicional, se menciona que el empleo adecuado se mantuvo en 35,9%, mientras que el subempleo alcanzó 19,6%, y 29,8% de los ocupados permanecen en otras formas de empleo no pleno, con ingresos bajos o sin contrato. La informalidad laboral alcanzó 54,5%, y la mayoría de estos empleos se concentran en actividades de comercio minorista, agricultura, servicios personales y transporte. Esta informalidad, además de limitar la recaudación fiscal, también precariza el acceso a seguridad social, pensiones y estabilidad laboral.

En junio de 2025, la estructura demográfica y laboral de Ecuador revela una población predominantemente joven, donde el 28,9% son menores de 15 años y el 71,1% está en edad de trabajar. Dentro de esta población laboral potencial, el 66,0% forma parte de la población económicamente activa (PEA), mientras que el 34,0% permanece inactiva, ya sea por dedicarse a estudios, tareas del hogar o estar fuera del mercado por otras razones. Esta composición sugiere que, aunque existe una base importante de fuerza laboral, una parte significativa aún no se incorpora al mercado.

En cuanto a la PEA, el 96,5% se encuentra ocupada y solo el 3,5% está desempleada. No obstante, esta aparente solidez del empleo debe leerse con cautela, ya que gran parte de los trabajadores se encuentra en condiciones informales o de subempleo. Así, el mercado laboral ecuatoriano continúa enfrentando retos estructurales relacionados con la calidad del empleo, la baja productividad y las brechas de género, especialmente en los ingresos y el acceso a trabajos formales.



Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En paralelo, el fenómeno migratorio se ha consolidado como una de las consecuencias directas de la falta de oportunidades laborales en el país. Según el Boletín de Movilidad Humana publicado en junio de 2025 por la Cancillería, entre enero y abril de este año se registraron 175.397 salidas de ecuatorianos frente a 103.001 ingresos, lo que deja un saldo migratorio negativo de 65.994 personas en ese periodo. Si bien la información hasta junio no está totalmente desglosada, esta tendencia confirma que la migración continúa siendo una salida frecuente ante la falta de oportunidades internas.

Según datos del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, entre 2018 y mayo de 2025, Ecuador acumuló un saldo migratorio negativo. En 2024, se registró la salida de 1.854.914 ecuatorianos frente a 1.760.227 ingresos, lo que representa un saldo migratorio negativo de 94.687 personas. Para mayo de 2025, el saldo migratorio negativo de ecuatorianos fue de 3.786, con 676.662 entradas y 680.448 salidas.

Durante 2024, 13.399 ecuatorianos fueron deportados desde Estados Unidos, México y Panamá. Las cifras de encuentros de ecuatorianos en situación irregular en México mostraron 92.448 casos en 2024 y 8.433 hasta mayo de 2025. En cuanto a los encuentros de ecuatorianos en la frontera sur de EE. UU., se registraron 89.712 casos en 2024 y 3.149 hasta mayo de 2025. El tránsito de ecuatorianos por el Darién mostró 57.250 casos en 2023, 16.576 en 2024 y 108 hasta mayo de 2025.

No obstante, este factor también ha generado un efecto económico positivo vía remesas. En 2024, Ecuador recibió US\$ 6.539,83 millones en remesas. Las tres principales fuentes de remesas fueron: Estados Unidos con US\$ 4.804,1 millones (73%), España con US\$ 1.020,76 millones (16%) e Italia con US\$ 163,19 millones (2%). La tendencia de remesas recibidas ha sido creciente, pasando de US\$ 1.588.649 millones en 2017 a US\$ 4.804.102 millones en 2024 provenientes de Estados Unidos, y de US\$ 766.202 millones en 2017 a US\$ 1.020.765 millones en 2024 desde España.

El Estado ha implementado programas para abordar la movilidad humana. El 17 de junio de 2025, la Canciller Gabriela Sommerfeld presidió el evento de ampliación del Programa de Migración Circular con España en agricultura oficializando la contratación de 120 trabajadores ecuatorianos para empresas agrícolas en Almería-España. Además, el 4 de junio de 2025, la Canciller anunció una nueva convocatoria del programa de Formación Profesional en Alemania, de modalidad dual, como parte del proyecto Alianzas para la Formación Profesional y la Migración Laboral Orientada al Desarrollo (PAM), convocando a 100 bachilleres para capacitarse durante 2025-2026. Estas iniciativas buscan generar rutas migratorias seguras y oportunidades de retorno con formación laboral. El Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana también organiza la Mesa Nacional de Movilidad Humana, la XXVI edición se realizó el 27 de junio de 2025, convocando a más de 200 representantes de entidades del Estado, organismos internacionales, sociedad civil y academia, donde se destacó el Sistema de Estadística sobre Servicios Consulares y de Movilidad Humana de la Cancillería.

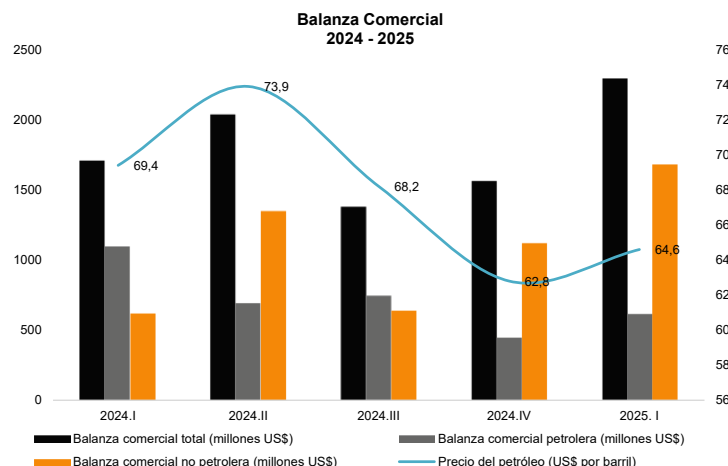
## Comercio Exterior

Durante el primer trimestre de 2025, el sector externo de Ecuador mostró una robusta estabilidad macroeconómica. El dinamismo exportador y una gestión de las importaciones permitieron alcanzar una balanza comercial superavitaria de US\$ 2.288,0 millones, el valor más alto registrado históricamente para un primer trimestre. Este resultado se sustentó en un saldo positivo tanto en la balanza petrolera (US\$ 611,6 millones) como en la no petrolera (US\$ 1.676,4 millones).

Las exportaciones totales de bienes sumaron US\$ 9.302,4 millones, mostrando un crecimiento trimestral del 3,2% y un notable incremento interanual del 15,2%. Destaca el repunte de los productos no petroleros, que registraron un crecimiento interanual del 26,8% y alcanzaron un valor de US\$ 8.417,8 millones. Entre los principales destinos de estas exportaciones no petroleras se encontraron Estados Unidos (25,0%), China (17,8%) y Países Bajos (5,3%). En contraste, las exportaciones petroleras sumaron US\$ 2.253,9 millones, creciendo un 3,0% trimestralmente, pero disminuyendo un -10,5% interanual debido a una menor producción. El precio promedio del barril de crudo y derivados ecuatorianos se ubicó en US\$ 64,4 por barril. Panamá (21,7%), Estados Unidos (19,4%) y China (13,5%) fueron los principales destinos de las exportaciones totales.

En cuanto a las importaciones, estas alcanzaron US\$ 7.014,4 millones en el primer trimestre de 2025. A pesar de una contracción del -5,9% respecto al trimestre anterior, un efecto atribuido por el Banco Central del Ecuador a menores compras de bienes de consumo y combustibles, posiblemente reflejando una moderación en la demanda interna o en los precios de estos productos, es relevante destacar un crecimiento anual del +10,1%. Este incremento se explica por mayores adquisiciones de bienes de capital y combustibles y lubricantes, lo que sugiere inversiones en la capacidad productiva del país y una demanda sostenida de energía.

La balanza comercial trimestral se mantuvo consistentemente positiva, culminando en un superávit de US\$ 2.288,0 millones en el primer trimestre de 2025. Este notable resultado, que supera en US\$ 1.706,3 millones al del mismo periodo en 2024, es un claro indicador de la fortaleza del sector externo ecuatoriano. Este repunte se deriva de una combinación favorable: por un lado, una mejora significativa en las exportaciones no petroleras, lo que diversifica las fuentes de ingreso del país; y por otro, una contención en las importaciones (a pesar de los aumentos puntuales en bienes de capital y combustibles), lo que contribuye a mantener un balance comercial saludable.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En términos de competitividad externa, el Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real (ITCER) del Ecuador para el primer trimestre de 2025 se situó en 102,1 puntos, lo que representa una variación positiva del +2,6% frente al trimestre anterior. Este incremento indica una mejora en la competitividad del país en el corto plazo. Sin embargo, en la comparación interanual, el ITCER mostró un deterioro del -0,7%, lo que sugiere desafíos persistentes en la competitividad a largo plazo. Los Términos de Intercambio (ITI) se ubicaron en 97,0 puntos, con una variación positiva del +1,4% frente al trimestre anterior, lo que es favorable para la capacidad exportadora del país.

### Inflación y costo de vida

En 2024, Ecuador cerró el año con una inflación anual de apenas 0,53%, una de las más bajas de América Latina desde la dolarización. Este comportamiento respondió a la debilidad de la demanda interna, ajustes de precios en productos importados, efectos de base en alimentos y combustibles, y una mayor competencia de bienes de bajo costo.

Durante el primer trimestre de 2025, el nivel general de precios mantuvo una trayectoria moderada: en abril, la inflación mensual fue del 0,27% y la acumulada desde enero alcanzó el 0,55%, mientras la inflación interanual se mantuvo en -0,69%, reflejo del arrastre estadístico de la baja de precios en la segunda mitad de 2024. En mayo, la acumulada anual subió a 1,59%, y en junio alcanzó 1,65%. Para julio de 2025, la inflación mensual fue del 0,17%, la anual se ubicó en 0,72% y la acumulada en 1,83%.

IPC Acumulada Anual												
Periodo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2020	0,23	0,07	0,27	1,28	1,01	0,39	-0,23	-0,55	-0,71	-0,90	-0,90	-0,93
2021	0,12	0,20	0,38	0,73	0,81	0,63	1,16	1,28	1,30	1,51	1,87	1,94
2022	0,72	0,96	1,07	1,67	2,24	2,90	3,06	3,09	3,46	3,58	3,57	3,74
2023	0,12	0,14	0,20	0,40	0,49	0,87	1,41	1,92	1,96	1,78	1,37	1,35
2024	0,13	0,22	0,51	1,79	1,67	0,70	1,63	1,85	2,03	1,79	1,53	0,53
2025	-0,15	-0,06	0,29	0,55	1,59	1,65	1,83					
$\bar{x}$ últimos 10 años	0,22	0,28	0,42	0,86	0,99	0,87	1,03	1,00	1,10	1,09	0,90	0,86

Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Los componentes del índice reflejan movimientos variados: la división de Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 0,46%; los bienes aumentaron en promedio 0,26%, mientras los servicios solo subieron 0,06%. A nivel territorial, en el mes de marzo las ciudades de la Sierra mostraron una inflación mensual superior (0,21%) frente a la Costa (0,13%).

En cuanto al costo de vida, la Canasta Familiar Básica (CFB) experimentó ajustes: en marzo de 2025 se ubicó en US\$ 800,60. Para junio, había subido a US\$ 812,64, evidenciando presión sobre los ingresos de los hogares. En julio, el costo se mantuvo elevado en US\$ 813,82, mientras que el ingreso familiar tipo fue de US\$ 877,33, suficiente para cubrir el 107,8% de la canasta. Por ciudad, el costo fue más alto en Cuenca (US\$ 861,46), seguido por Manta (US\$ 842,46), Quito (US\$ 841,80), Guayaquil (US\$ 824,87) y Loja (US\$ 818,09).

Este entorno de baja inflación, si bien alivia temporalmente el poder adquisitivo de los hogares, también puede reflejar una pérdida de dinamismo económico. La caída de precios prolongada podría impactar negativamente la rentabilidad empresarial y desalentar la inversión si se consolida como un proceso deflacionario estructural. A mediano plazo, la estabilización del consumo y la recuperación del crédito serán determinantes para normalizar la evolución de los precios.

### Endeudamiento

A mayo de 2025, el saldo total de la deuda pública del Sector Público No Financiero (SPNF) y la Seguridad Social ascendió a US\$ 61.453,7 millones, lo que representa el 47,63% del PIB nominal estimado en US\$ 129.018,50 millones. Esta cifra refleja una ligera mejora en el indicador deuda/PIB respecto a años anteriores, pero confirma que el nivel de endeudamiento sigue siendo elevado en términos históricos, limitando el margen fiscal para ampliar la inversión pública o responder a choques externos sin recurrir a financiamiento adicional.

Del total de la deuda pública, el componente externo representa US\$ 48.117,78 millones (equivalente al 78,30% del total), lo que evidencia una alta dependencia del financiamiento multilateral y de los mercados internacionales. La deuda interna, por su parte, representa US\$ 13.335,94 millones, y está conformada en su mayoría por títulos en poder de instituciones públicas nacionales como el Banco Central del Ecuador (BCE) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), además de Certificados de Tesorería (CETES) y otros pasivos temporales utilizados como mecanismo de financiamiento de corto plazo.

El perfil de vencimientos revela una alta concentración de pagos en el corto y mediano plazo, lo que incrementa el riesgo de refinanciamiento y presiona las necesidades de caja del Estado. En particular, se estiman obligaciones significativas durante 2025 y 2026 vinculadas a bonos soberanos y compromisos con organismos multilaterales, dentro del marco del actual programa de Servicio Ampliado del FMI. A largo plazo, los compromisos de pago se extienden hasta después de 2040, lo que compromete parte del espacio fiscal futuro.

#### Indicador de la Deuda Pública y Otras Obligaciones del Sector Público No Financiero y Seguridad Social

Cifras en miles de dólares US\$

may-25

Total Deuda Externa	48.117.777,68
Total Deuda Interna	13.335.944,69
<b>Deuda Pública Total</b>	<b>61.453.722,37</b>
PIB NOMINAL	129.018.497,00
<b>Indicador Deuda / PIB</b>	<b>47,63%</b>

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

#### Perspectivas Económicas Nacionales

El análisis económico de Ecuador durante el período 2020 – 2024 revela una economía marcada por fuertes oscilaciones, con una recuperación postpandemia seguida por una fase de desaceleración y contracción. El año 2024 cerró con una caída anual del PIB del -0,9%, explicada por la baja inversión, la crisis energética, la fragilidad institucional y una menor dinámica en sectores clave como la manufactura, la construcción y los servicios técnicos. A pesar de este retroceso, el país logró sostener superávits comerciales relevantes y fortalecer sus ingresos fiscales debido al aumento del IVA y al apoyo financiero multilateral, en particular del FMI.

Para el cierre del primer trimestre de 2025 se presenta un cambio en la tendencia del PIB al mostrar un crecimiento anual de +3,4% y trimestral de +3,5%, efecto que va de la mano con una normalización del suministro eléctrico, el inicio de nuevos proyectos mineros y una mayor estabilidad institucional tras las elecciones presidenciales. Además, según las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial se espera que al cierre de 2025 la economía del Ecuador exhiba un crecimiento de 1,7% y 1.9%, respectivamente. Dichas proyecciones consideran una recuperación gradual del sector eléctrico tras la crisis de 2024, una estabilidad política tras el cierre de las elecciones y una expectativa de reactivación moderada de la inversión pública y privada.

En el primer semestre de 2025, la relación comercial entre Ecuador y Estados Unidos se ha mantenido estable, sin la aplicación de nuevos aranceles significativos sobre productos ecuatorianos, gracias a la gestión diplomática y acuerdos vigentes que evitaron mayores tensiones comerciales. La Oficina del Representante Comercial de EE. UU. (USTR) ha confirmado que, pese a la política proteccionista general en ese país, Ecuador no ha sido objeto de incrementos arancelarios directos, lo que ha contribuido a preservar la competitividad de sus exportaciones.

No obstante, Ecuador sigue enfrentando retos vinculados a los costos de importación, especialmente en bienes durables, electrónicos, insumos industriales y vehículos, afectados por el encarecimiento de insumos provenientes de Asia y EE. UU. Además, la persistencia de barreras no arancelarias en mercados secundarios y mayores exigencias regulatorias dificulta la expansión de exportaciones y puede reducir márgenes de competitividad en ciertos sectores, como lo señalan informes del Ministerio de Comercio Exterior y el Banco Interamericano de Desarrollo.

Estas condiciones generan presiones de costos para las empresas importadoras y ensambladoras, que en ocasiones trasladan incrementos a los consumidores, afectando la demanda interna. Sin embargo, la inflación general se ha mantenido relativamente controlada, en torno al 3,5% anual, según datos del INEC, lo que indica una gestión macroeconómica prudente en un entorno global desafiante.

Mirando hacia el futuro, la economía ecuatoriana deberá fortalecer su capacidad institucional para mejorar la gestión fiscal, diversificar mercados y reducir la dependencia de insumos importados vulnerables a tensiones globales. La recuperación económica de 2025 dependerá también de la estabilidad política poselectoral y de la evolución del contexto internacional, incluyendo precios del petróleo y condiciones financieras. La adaptación a un entorno comercial global cada vez más competitivo y proteccionista requerirá políticas públicas orientadas a la innovación, formalización del empleo y fomento a la inversión privada, para lograr un crecimiento sostenible y resiliente.

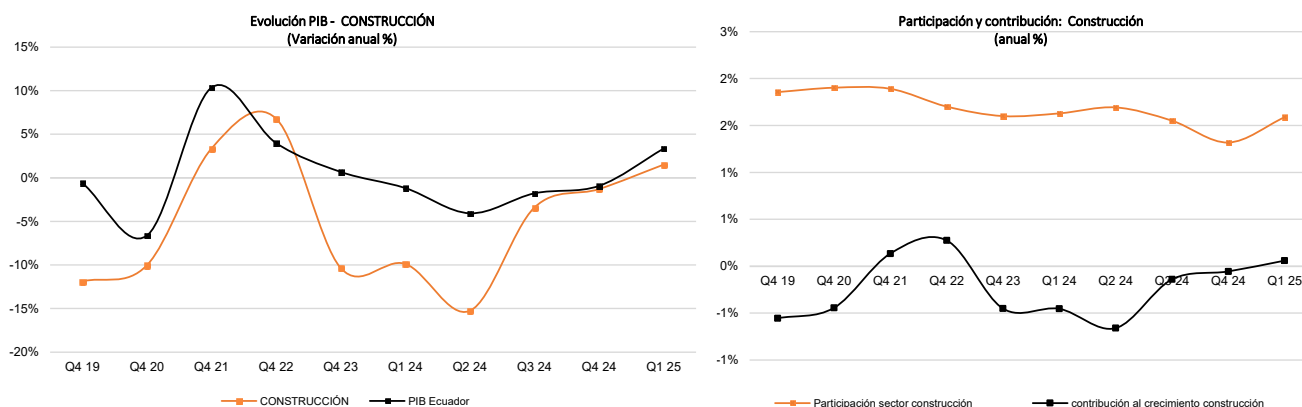
#### Análisis de la Industria – Sector Construcción

Durante 2024, el sector de la construcción en Ecuador enfrentó una contracción acumulada, influenciada por la reducción de la inversión pública, el impacto de la crisis energética, y una menor ejecución de proyectos residenciales y de infraestructura. A esto se suma una reducción en la demanda interna, condicionada por el estancamiento del empleo formal, el encarecimiento de insumos y el endurecimiento de las condiciones de financiamiento.

La evolución del PIB del sector construcción entre 2019 y 2024 muestra una marcada volatilidad, con un pico de crecimiento en el segundo trimestre de 2021 coincidiendo con la fase de recuperación postpandemia seguido por una desaceleración sostenida hasta alcanzar tasas negativas en 2023 y el primer semestre de 2024. Aunque se observa una leve recuperación hacia el cuarto trimestre de 2024, el crecimiento anual aún se mantiene por debajo de los niveles prepandemia. Esta trayectoria ha impactado directamente en la participación del sector dentro del PIB, que pasó de representar más del 2% en 2019 a apenas 1,6% al cierre de 2024. La contribución al crecimiento económico ha sido prácticamente nula o negativa desde el cuarto trimestre de 2022, lo que evidencia el debilitamiento estructural de la actividad constructiva como motor de dinamismo económico. Esta pérdida de impulso refleja no solo la caída de la inversión pública y privada, sino también las restricciones operativas vinculadas al entorno fiscal, energético y financiero.

La evolución del PIB del sector construcción y del PIB total de Ecuador, en el primer trimestre de 2025 ambos indicadores mantienen un crecimiento anual positivo. La construcción presenta una variación del 1,51%, mientras que el PIB nacional crece en torno al 3,36%. Esto implica que, aunque el sector ha salido de la fase contractiva registrada en 2023 y parte de 2024, su ritmo de expansión sigue siendo menor que el del conjunto de la economía, lo que limita su aporte relativo al dinamismo agregado.

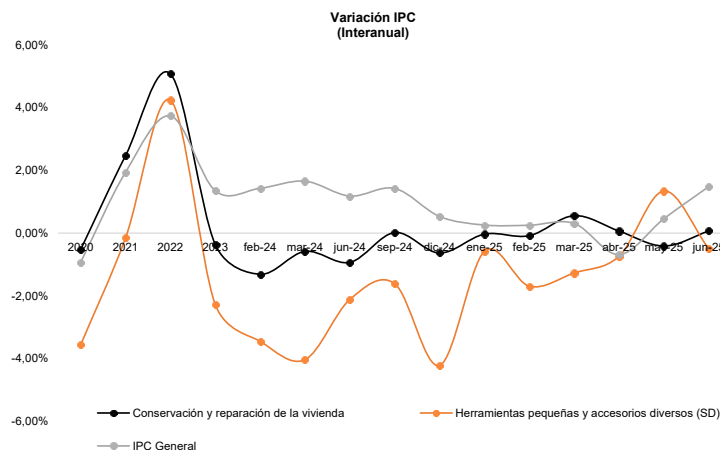
Mientras que la participación y la contribución del sector construcción, para el primer trimestre de 2025 se evidencia una participación del 1,59% en el PIB total, mostrando una ligera recuperación respecto a finales de 2024, cuando se situó alrededor del 1,32%. La contribución al crecimiento económico nacional confirma que el sector vuelve a aportar de manera positiva, aunque de forma modesta, al desempeño general de la economía.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Entre 2020 y junio de 2025, la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra un comportamiento contrastante entre los subgrupos relacionados con la vivienda, herramientas y repuestos, en un contexto de bajo dinamismo económico general. Mientras algunos rubros mantienen una tendencia deflacionaria prolongada, otros registran aumentos sostenidos que responden a presiones externas o al deterioro del capital físico de los hogares.

La categoría de conservación y reparación de la vivienda evidenció una notable volatilidad a lo largo del período. Tras incrementos en 2021 (2,47%) y especialmente en 2022 (5,08%), los precios retrocedieron en 2023 (-0,36%) y se mantuvieron en terreno negativo durante la mayor parte de 2024. Entre junio y noviembre de ese año, se observó una caída acumulada cercana al -6%. Sin embargo, en los primeros meses de 2025, este subgrupo inició una leve recuperación con variaciones positivas consecutivas de enero a abril, alcanzando un crecimiento interanual de 0,85% en el último mes disponible. Este repunte podría estar vinculado a un reajuste de precios tras una prolongada baja en la demanda de servicios de mantenimiento, o bien al efecto de mayores costos en materiales básicos.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En contraste, el subgrupo de herramientas pequeñas y accesorios diversos mantiene una trayectoria claramente deflacionaria desde 2023. Las variaciones mensuales fueron consistentemente negativas a lo largo de 2024, sin mostrar señales de recuperación hasta junio de 2025, cuando registró una caída interanual del -0,5. Este comportamiento sugiere una baja sostenida en la demanda de insumos ferreteros, asociada al freno en la construcción menor, mantenimiento del hogar y autoconstrucción. Asimismo, podría reflejar una mayor penetración de importaciones de bajo costo que presionan a la baja los precios internos.

#### Dinámica del sector de la Construcción

Por otra parte, el presente análisis también considera las cifras reportadas por las Estadísticas de Edificaciones (ESED), estudio estadístico que proporcionar información estadística trimestral del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. La metodología empleada consiste en un levantamiento de información mediante un formulario físico, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales (15 GADs<sup>2</sup>).

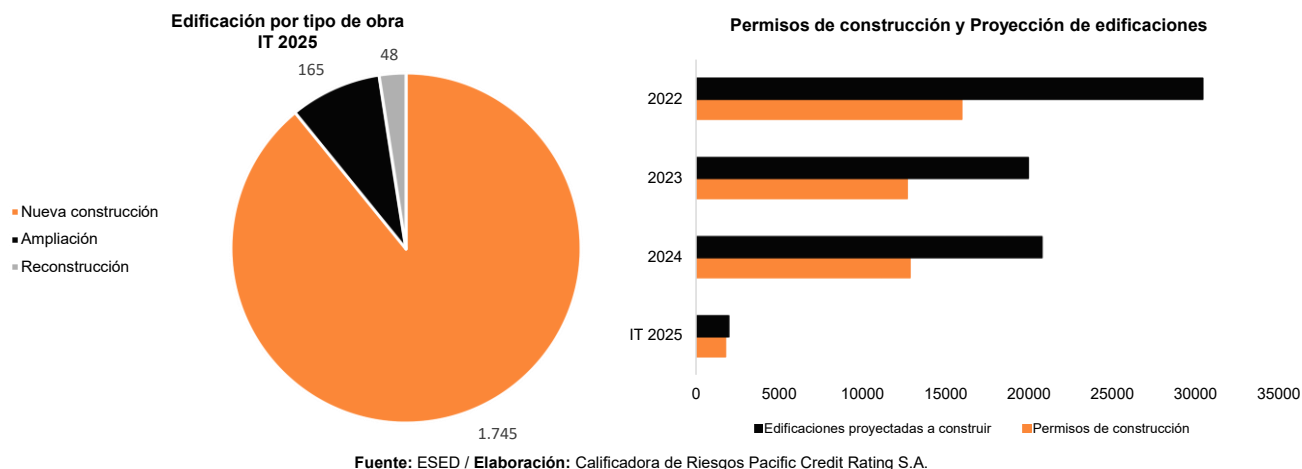
Según el último boletín del ESED, al primer trimestre de 2025 se registraron 1.958 edificaciones proyectadas, lo que representa una reducción del 62,1% respecto al mismo período del año anterior. A su vez, las viviendas proyectadas disminuyeron un 64,98% interanual, confirmando la contracción en la expansión urbana y la reducción de proyectos habitacionales. A escala nacional, el número de permisos de construcción cayó un 42,77% interanual, reflejando una baja dinámica en nuevos proyectos pese a las expectativas de recuperación.

Del total de edificaciones proyectadas, el 89,12% correspondió a nuevas construcciones, lo que mantiene la lógica de expansión horizontal y vertical del parque habitacional urbano. Las ampliaciones representaron el 8,43%, mientras que las reconstrucciones alcanzaron el 2,45%. Estas cifras muestran que, pese al entorno restrictivo, aún existe interés en desarrollar nuevas soluciones habitacionales más que en renovar o densificar estructuras existentes.

En cuanto al uso de las edificaciones, el 91,97% fue de carácter residencial, con un predominio claro de casas independientes fuera de conjunto habitacional (1.416 unidades). El sector no residencial (comercial, industrial, institucional) mostró una actividad significativamente menor, lo que indica que los proyectos de oficinas, locales o parques industriales no han repuntado, reflejando cautela del segmento empresarial.

Los materiales más utilizados confirman el patrón constructivo tradicional en el país: hormigón armado en estructuras y cimientos, bloque de hormigón para paredes y zinc o Eternit para cubiertas. Este modelo, aunque consolidado, podría evolucionar hacia materiales más sostenibles si existen incentivos tributarios y financiamiento especializado en vivienda verde.

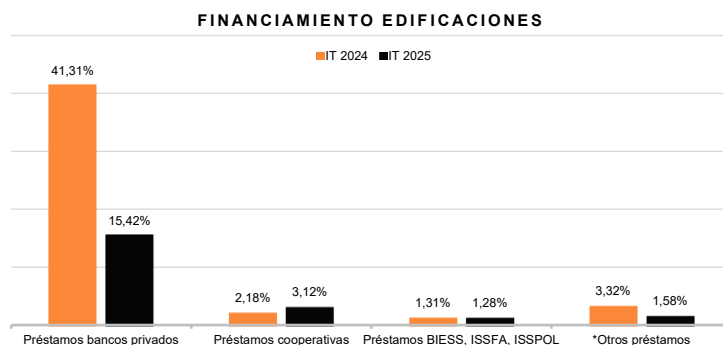
<sup>2</sup> Los GADs municipales tomados en cuenta son: Guayaquil, Quito, Cuenca, Ambato, Riobamba, Loja, entre otros. Estos representan el 60% en permisos de construcción frente a la cobertura nacional.



#### Financiamiento inmobiliario y participación del crédito

Uno de los elementos más críticos del sector es el acceso a financiamiento. En el primer trimestre de 2025, solo el 21,40% de los proyectos reportaron financiamiento a través de créditos, con un monto total estimado de US\$ 218 millones. De este total, los bancos privados concentraron el 15,42% del financiamiento, seguidos por las cooperativas de ahorro y crédito (3,12%), y las entidades públicas como el BIESS y mutualistas, que representaron el 1,28% del total registrado.

Este bajo nivel de bancarización refleja tanto la desaceleración del crédito hipotecario como las limitaciones estructurales de pequeños desarrolladores inmobiliarios para acceder a financiamiento formal. Las condiciones de crédito, las tasas de interés, los requisitos de garantía y la inestabilidad en la demanda han reducido la predisposición de las entidades financieras a expandir sus carteras inmobiliarias.



\*Préstamos de la Corporación Financiera Nacional, Préstamos de las Mutualistas, Préstamos del (MIDUVI), Bono, Incentivo o Subsidio de Vivienda, Préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros.

Fuente: ESED I trimestre 2025 / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

#### Comportamiento del sector inmobiliario

Según estimaciones de portales inmobiliarios y actores del sector, Guayaquil y Quito concentran más del 75% de los proyectos residenciales activos, aunque en 2024 se observó un mayor dinamismo en ciudades intermedias como Manta, Cuenca, Loja, Daule y Portoviejo, favorecidas por precios más accesibles, crecimiento poblacional y mejor conectividad.

En cuanto a precios, se observa una estabilización o leve corrección a la baja en valores de venta, mientras que los precios de alquiler aumentaron en varias zonas urbanas, como consecuencia del aplazamiento de decisiones de compra y del déficit habitacional en zonas estratégicas. Este comportamiento ha incentivado el desarrollo de modelos de negocio como el arriendo con opción a compra, la inversión en departamentos pequeños, y las plataformas de arriendo digital.

En conclusión, el sector de la construcción cerró 2024 con una contracción estructural, golpeado por condiciones fiscales y de demanda. En contraste, el mercado inmobiliario mostró signos de resistencia, con leve crecimiento y adaptación a nuevas realidades urbanas y demográficas. Para lograr una recuperación sostenible, será necesario mejorar la articulación entre política fiscal, normativa urbana y acceso al crédito, apuntando hacia un modelo más integrado, digital y eficiente de desarrollo urbano.

#### Perspectivas 2025

Para el 2025, las perspectivas del sector construcción se mantienen cautamente optimistas, con una recuperación proyectada del PIB y una ligera mejora en los niveles de inversión privada, según la programación macroeconómica. No obstante, las expectativas de los actores del sector dependerán de factores como:

- Aprobación oportuna de la proforma presupuestaria definitiva y de sus componentes de inversión pública (aún prorrogada al primer trimestre).
- Posible activación de obras de mantenimiento y mejoramiento urbano por parte de gobiernos locales, para lo cual se han asignado US\$ 3.076 millones en transferencias subnacionales
- Estabilidad en tasas de interés y mayor participación de la banca pública en financiamiento de vivienda de interés social.
- Implementación efectiva del beneficio de devolución del IVA en proyectos inmobiliarios, para incentivar la inversión y compra en segmentos medios.

Pese a estas oportunidades, los riesgos asociados a la inseguridad, la debilidad institucional y la rigidez del sistema de permisos de construcción siguen siendo obstáculos importantes.

#### Perfil del Emisor

EMISING S.A. se constituye en Ecuador con el propósito de brindar soluciones integrales en el ámbito de la ingeniería, construcción, mantenimiento y supervisión de obras civiles e infraestructura. La empresa pertenece al sector de la construcción general, y se especializa en la planificación, diseño, ejecución y supervisión de proyectos de infraestructura civil, edificaciones, redes hidrosanitarias y obras complementarias, garantizando altos estándares de calidad, eficiencia y seguridad en cada operación.

Dentro de sus actividades, EMISING S.A. desarrolla proyectos tales como edificaciones inteligentes, instalaciones hidrosanitarias, obras de urbanización, sistemas de agua potable y alcantarillado, redes de distribución, regeneración urbana, entre otros. Además, la empresa declara contar con personal técnico calificado, maquinaria y equipos en excelentes condiciones, y compromiso con la seguridad industrial y el medio ambiente.

A lo largo de su trayectoria, EMISING S.A. ha ejecutado obras en diversas provincias del país, consolidándose como un aliado estratégico en el sector. Su compromiso con la excelencia, el cumplimiento de plazos y la mejora continua le ha permitido posicionarse como una empresa confiable y competitiva en el mercado ecuatoriano.

La empresa cuenta con oficinas en Quito y Guayaquil, lo que permite una cobertura nacional más ágil. Su sede principal se encuentra en Guayaquil, con una dirección en Tarqui.

#### Principales hitos de la empresa

- 2008: Fundación de EMISING S.A. (fecha de constitución estimada: 7 de octubre de 2008) en Guayaquil.
- Desde 2018: Registro de diversos proyectos de infraestructura, tales como malecón, obras hidrosanitarias, reposición de redes.
- 2023: Ejecución registrada de proyectos destacados como la construcción del Registro de la Propiedad y Mercantil de Daule.
- Implementación de estándares técnicos nacionales e internacionales, así como compromiso con Seguridad Industrial, Medio Ambiente y Salud Ocupacional.

#### Principales proyectos ejecutados

- Construcción del Registro de la Propiedad y Mercantil de Daule.
- Sistema de Agua Potable del cantón Palestina.
- Construcción de Reservorios.
- Construcción de Pozo(s) Profundo(s).
- Construcción del Malecón de Samborondón.
- Muros de Gaviones.
- Repavimentación de calle Montecristi.
- Proyecto en Cayambe.
- "Escuela del Milenio" en Daule (Unidad Estandarizada del Milenio "Daule").
- "Cubeto 9A – Quito".
- Urbanización Andalucía (Urb. Andalucía).
- Mega parque Ecológico Jelen Tenka en la ciudad de Santo Domingo.
- Construcción de 32 casas en la Urbanización Vilanova vía Salitre - Daule.
- Implementación del Sistema de Alcantarillado en las comunas de Río chico y Manglaralto. Cantón Santa Elena.
- Implementación de 100 hectáreas de riego en la parroquia Chanduy. Provincia de Santa Elena.

Estos proyectos reflejan la experiencia, capacidad técnica y compromiso de EMISING S.A. con el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de las comunidades ecuatorianas.

#### Misión

Ejecutar, crear proyectos y trabajos de gran envergadura en la industria de la construcción a nivel nacional a través de valores y profesionalismo, dando prioridad a la responsabilidad, eficiencia y eficacia, respetando la legislación laboral, medioambiental, social y técnica, fomentando el control y calidad del servicio brindado a nuestros clientes.

#### Visión

Posicionarnos como la empresa líder en el mercado de la construcción a nivel nacional e internacional, por medio de mejoras continuas como; nuevos conocimientos y métodos de construcción, maquinaria pesada de primera, personal altamente calificado y estándares internacionales de calidad, con la finalidad de satisfacer a nuestros clientes.

#### Valores

Los valores que guían a EMISING S.A. son:

- **Responsabilidad:** La empresa apunta a "dar prioridad a la responsabilidad, eficiencia y eficacia" en sus proyectos.
- **Eficiencia y Eficacia:** Busca ejecutar los trabajos respetando la legislación laboral, medioambiental, social y técnica con altos estándares.
- **Calidad Técnica:** Cumple con "los estándares y normas técnicas nacionales e internacionales aplicables, especificaciones contractuales y la legislación pertinente".
- **Compromiso con el Medio Ambiente, Seguridad Industrial y Salud Ocupacional:** Posee un plan integral de seguridad industrial y medio ambiente, y asume compromiso por preservar el entorno y la salud de sus colaboradores.
- **Profesionalismo, Innovación y Mejora Continua:** La visión de la empresa menciona mejoras continuas, nuevos métodos de construcción, maquinaria de primera, personal altamente calificado.

#### Servicios

Los servicios que EMISING S.A. ofrece se pueden detallar de la siguiente manera:

- Construcción de obras civiles de diverso tipo, incluyendo edificaciones, infraestructura, urbanizaciones, puertos y muelles.
- Desarrollo de infraestructura hidrosanitaria, redes, pozos profundos, reservorios, sistema de agua potable y alcantarillado.
- Proyectos de regeneración urbana, muros de gaviones, repavimentación, calles, obras complementarias.
- Montaje de maquinaria, uso de equipos de punta, personal técnico calificado, gestión administrativa y operativa de proyectos.
- Implementación de sistemas de seguros industriales, medio ambiente y salud ocupacional, como parte de la prestación del servicio integral.
- Supervisión, fiscalización, gerencia de proyectos — aunque no listada explícitamente como "servicio" en esa sección, el tipo de obras que realiza implica esta actividad (y puede naturalizarse para el perfil institucional).

#### Posición Competitiva

El análisis del Market Share muestra que EMISING S.A. ocupa una posición competitiva sólida dentro del sector de la construcción ecuatoriano, especialmente entre las empresas medianas que ejecutan proyectos públicos y privados. En 2024, alcanzó ventas por US\$ 1,675,876.21, lo que evidencia un desempeño estable y un buen posicionamiento frente a sus competidores. Su participación de mercado oscila entre 5.5% y 28%, dependiendo del criterio de clasificación, consolidándola como una de las firmas medianas más dinámicas en obras públicas, infraestructura vial y construcción privada.

Adicionalmente, la empresa realiza un análisis propio de los que considera sus competidores reales en el mercado, en tal sentido, a continuación, se presenta el análisis elaborado internamente:

Posición Competitiva (US\$; 2024)			
Razón Social	Ingresos	Market Share	Tipo de Obra
Redcroin S.A.	4.127.699	29,62%	Obras públicas, infraestructura vial.

Posición Competitiva (US\$; 2024)			
Razón Social	Ingresos	Market Share	Tipo de Obra
EMISING S.A.	1.675.876	12,02%	Obras civiles mixtas (públicas y privadas).
Constructora Thalia Victoria	3.134.000	22,49%	Edificaciones y obras habitacionales.
JGómez Constructora	3.200.000	22,96%	Infraestructura menor y mantenimiento.
Mercadona S.A.	1.800.000	12,91%	Obras complementarias y urbanización.
<b>Total Estimado</b>	<b>13.937.575</b>	<b>100,00%</b>	

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

## Plan Estratégico

El plan estratégico de EMISING S.A. surge con el objetivo de fortalecer la posición competitiva de la empresa dentro del sector de la construcción ecuatoriana.

Con más de 30 años de experiencia en la ejecución de obras públicas bajo procesos de licitación gubernamental, la compañía ha consolidado su trayectoria como una constructora reconocida por su cumplimiento normativo, calidad técnica y responsabilidad.

Sin embargo, su participación en el sector privado ha sido limitada, lo cual motiva la formulación de un plan estratégico.

El propósito principal del plan es diversificar la cartera de clientes e incrementar la presencia en el sector privado, buscando que en un plazo de cinco años este segmento represente el 40% de los ingresos totales de la empresa.

### Análisis Situacional

#### Fortalezas

- Más de 30 años de experiencia comprobada.
- Reconocimiento nacional en obra pública y licitaciones.
- Cumplimiento de normas y estándares de calidad.

#### Oportunidades

- Crecimiento del sector privado inmobiliario y comercial.
- Interés en proyectos sostenibles y ecoeficientes.
- Posibilidad de generar alianzas con arquitectos y desarrolladores.

#### Debilidades

- Dependencia de contratos gubernamentales.
- Escasa visibilidad en el mercado privado.
- Ausencia de estrategias comerciales dirigidas a clientes privados.

#### Amenazas

- Alta competencia en el sector privado.
- Disminución de la inversión pública.
- Inestabilidad económica que afecta la ejecución de obras.

### Estrategia General

El plan se estructura en dos niveles de acción:

#### Corto Plazo (1 año)

- Fortalecimiento de la marca corporativa, con una imagen renovada y coherente con los valores institucionales.
- Optimización de la comunicación digital, mediante el uso estratégico de plataformas y actualización de contenidos.
- Ampliación de la presencia comercial, a través de la identificación de nuevos nichos y relaciones con el sector privado.
- Gestión de relaciones públicas, dirigida a mejorar la visibilidad y el posicionamiento en medios y eventos del sector.
- Consolidación de la reputación empresarial, mediante la promoción de casos de éxito que reflejen calidad y cumplimiento.

#### Largo Plazo (5 años)

- Desarrollo progresivo de una división especializada en proyectos privados.
- Obtención de certificaciones internacionales de calidad (ISO) para reforzar la credibilidad técnica.
- Diversificación de servicios hacia proyectos inmobiliarios y de infraestructura privada.
- Fortalecimiento financiero y alianzas estratégicas con entidades del sector productivo y bancario.
- Posicionamiento nacional como una de las principales constructoras del país, reconocida por innovación, eficiencia y responsabilidad.

### Indicadores de Seguimiento (KPIs)

Para evaluar el avance del plan, se establecen indicadores medibles orientados al crecimiento y posicionamiento de la empresa:

- Porcentaje de ingresos provenientes del sector privado.
- Número de nuevos contratos firmados con empresas privadas.
- Retorno de inversión (ROI) en estrategias de marketing y comunicación.
- Nivel de recordación y visibilidad de marca en el sector.
- Cantidad de alianzas y relaciones estratégicas generadas.

## Gobierno Corporativo y Responsabilidad Social

EMISING S.A. es una empresa constructora ecuatoriana con amplia experiencia en la ejecución de proyectos de infraestructura pública y privada, que actúa bajo principios de ética, calidad, sostenibilidad y transparencia.

El modelo de gobierno corporativo adoptado busca consolidar una gestión basada en la buena gobernanza, la responsabilidad social y la rendición de cuentas, garantizando la sostenibilidad a largo plazo y el cumplimiento de los más altos estándares legales y profesionales.

Este marco institucional permite que la empresa alinee su estrategia corporativa con el desarrollo del país y con los intereses de sus principales grupos de interés: clientes, accionistas, colaboradores, proveedores, comunidades y sociedad civil.

## Estructura de Gobierno Corporativo

### Asamblea General de Accionistas

Es el órgano supremo de decisión, encargado de aprobar las políticas estratégicas, revisar los estados financieros, designar a los administradores y supervisar el cumplimiento de los objetivos corporativos.

### Administración y Gerencia General

Dirige la gestión administrativa, técnica y financiera de la compañía.

Entre sus responsabilidades se incluyen la representación legal de la empresa, la aprobación de políticas internas, la gestión presupuestaria y la supervisión del desempeño de las áreas operativas y de control.

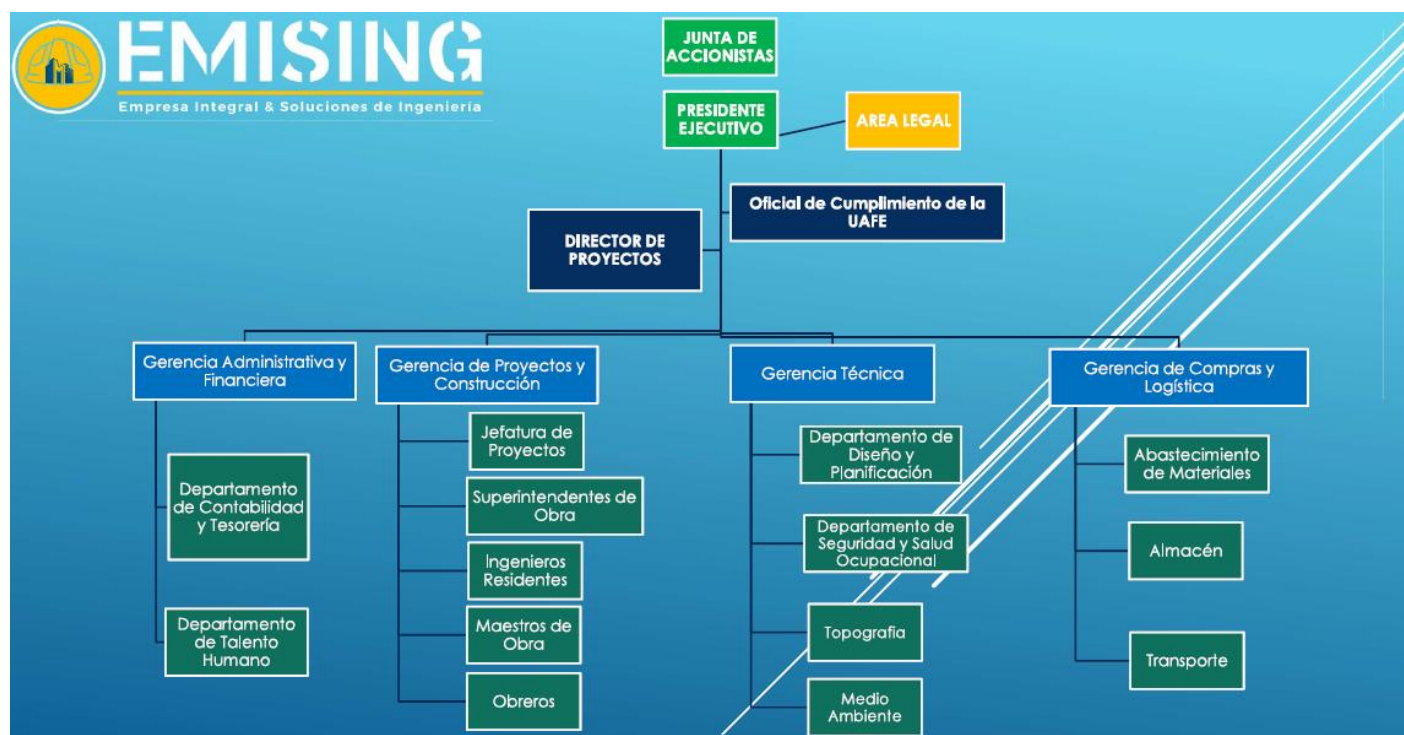
### Dirección de Proyectos

Garantiza la ejecución de las obras con los más altos niveles de eficiencia, calidad y seguridad. Coordina la planificación, ejecución y supervisión de cada proyecto, asegurando la aplicación de las políticas institucionales y normativas vigentes.

### Áreas de Apoyo

- Auditoría y Riesgos: Controla la gestión interna y mitiga riesgos financieros, técnicos y contractuales.
- Administrativa y Financiera: Supervisa presupuestos, contabilidad y flujo financiero.
- Recursos Humanos: Fomenta la ética laboral, la capacitación y el bienestar del personal.
- Ambiental y Sostenibilidad: Promueve prácticas responsables con el entorno y las comunidades.
- Contratación y Compras: Asegura procesos transparentes en adquisiciones y participación en compras públicas.

## Organigrama



Fuente y Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

## Gestión, Control y Cumplimiento

EMISING S.A. cuenta con un sistema de control interno que garantiza eficiencia, transparencia y cumplimiento normativo.

Esto incluye auditorías internas y externas, control financiero y procedimientos estandarizados de ejecución de proyectos.

La empresa cumple con las leyes laborales, ambientales, de seguridad industrial y contratación pública, además de las regulaciones emitidas por organismos de control como la UAFE.

Dispone de un Oficial de Cumplimiento encargado de monitorear transacciones, prevenir el lavado de activos y capacitar al personal en ética y cumplimiento.

## Relación con los Grupos de Interés

EMISING S.A. mantiene una relación responsable con todos los actores que intervienen en su gestión:

- Estado y Entidades Contratantes: Cumple rigurosamente con los contratos, plazos y normas de licitación.
- Colaboradores: Promueve la capacitación continua, la igualdad de oportunidades y la seguridad ocupacional.
- Proveedores y Contratistas: Exige prácticas éticas y sostenibles, asegurando procesos de compra transparentes.
- Aseguradoras: Opera bajo coberturas que garantizan el fiel cumplimiento de contratos.
- Comunidades: Mantiene diálogo constante con las comunidades aledañas a sus proyectos, implementando medidas de mitigación de impacto y programas de desarrollo social.

## Responsabilidad Social Empresarial (RSE)

La Responsabilidad Social Empresarial es un componente esencial del gobierno corporativo de EMISING S.A. La empresa asume el compromiso de construir con propósito, integrando en su gestión criterios sociales, ambientales y éticos que aporten al bienestar colectivo y al desarrollo sostenible del Ecuador.

Su enfoque de RSE se estructura en cuatro ejes principales:

#### Impacto Social Positivo

- Ejecución de obras que contribuyen al progreso de las comunidades, priorizando la contratación de mano de obra local.
- Desarrollo de programas sociales y educativos en zonas de influencia de sus proyectos.
- Participación activa en eventos académicos, competencias técnicas y actividades de formación profesional.

#### Compromiso Ambiental

- Implementación de políticas de gestión ambiental y reducción del impacto ecológico.
- Uso eficiente de recursos naturales, manejo responsable de residuos y control de emisiones.
- Promoción de prácticas de construcción sostenible dentro de las obras.

#### Ética y Transparencia

- Rechazo a cualquier forma de corrupción o conflicto de intereses.
- Cumplimiento estricto de las normas de contratación pública y privada.
- Fomento de una cultura organizacional basada en la integridad y la rendición de cuentas.

#### Bienestar Laboral

- Promoción de la seguridad industrial y la salud ocupacional en todas las obras.
- Programas de capacitación continua para fortalecer las competencias técnicas y el liderazgo.
- Políticas de equidad, inclusión y respeto en el entorno laboral.

Con estas acciones, EMISING S.A. reafirma su compromiso de ser un agente de desarrollo sostenible, generando valor compartido para todos los actores vinculados a su gestión.

#### Plana Gerencial

Composición de la Plana Gerencial		
Nombre	Cargo	Formación
Andrea Elizabeth Vera García	Presidenta Ejecutiva y Representante Legal	Magister en Administración de Empresas / Arquitecta Paisajista.
Lucio Lorenzo Alarcón Tello	Director de Proyectos y Obras	Ingeniero Civil con especialización en el área hidrosanitaria
Sandra Cecilia Martínez Peña	Directora Administrativa y Financiera	Magister en Contabilidad y Finanzas / CPA.

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

El capital suscrito y pagado de EMISING S.A., ascendió a US\$ 10.000, conformado por acciones nominativas y ordinarias de un dólar. Se debe destacar, que el 99,00% (US\$ 9.900) de la participación accionaria se concentra en un solo accionista.

Composición accionarial		
Nombres	Capital (US\$)	Participación (%)
VERA GARCIA ANDREA ELIZABETH	9.900,00	99,00%
ALARCON CASTRO LUCIO ELIU	100,00	1,00%
<b>Total</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

#### Personal de la Empresa

EMISING S.A. dispone de un equipo humano altamente calificado y comprometido con los valores institucionales de calidad, seguridad, eficiencia y responsabilidad social que distinguen a la empresa.

Su estructura organizacional está conformada por personal administrativo, técnico y operativo, distribuido de acuerdo con las necesidades de los proyectos en ejecución y los lineamientos de la planificación estratégica anual.

La compañía fomenta un entorno laboral seguro, inclusivo y equitativo, en estricto cumplimiento del Código de Trabajo Ecuatoriano y de las disposiciones del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

El número de colaboradores se ajusta conforme al volumen y la etapa de ejecución de las obras, manteniendo una planta estable de personal permanente en las áreas administrativas y de gestión, y contrataciones temporales o eventuales en las áreas operativas de campo, según la demanda de los proyectos.

Actualmente, EMISING S.A. cuenta con un total de 36 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera:

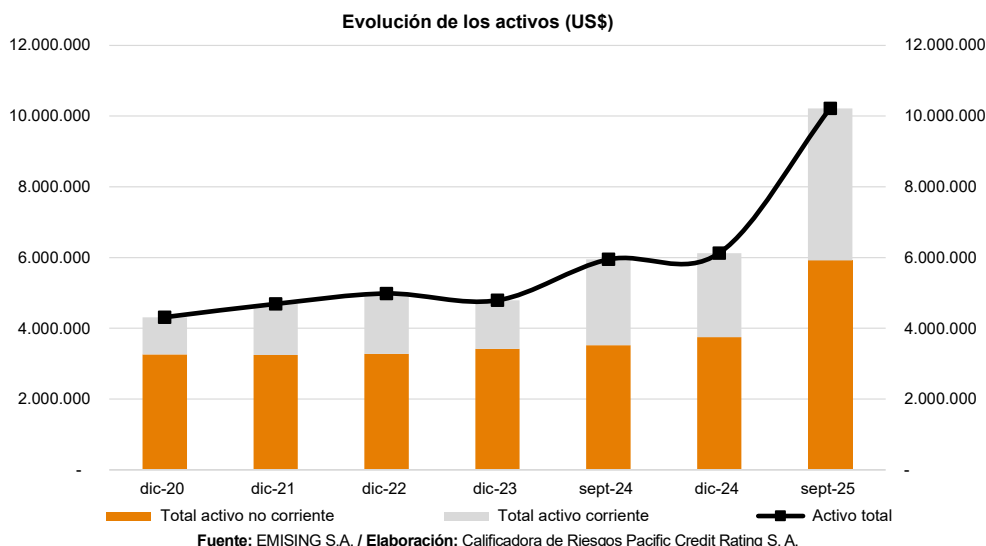
- 26 empleados de planta, encargados de las operaciones técnicas y de obra.
- 3 en el área de logística y distribución.
- 2 en bodega y producto terminado.
- 1 en bodega de materia prima.
- 4 en el área administrativa

#### Análisis Financiero

##### Calidad de Activos

El total de activos de la empresa ha registrado una tendencia de crecimiento sostenido, incrementándose de US\$ 4,31 millones en 2020 a US\$ 6,12 millones al cierre de 2024, lo que implica una expansión promedio anual los últimos cinco años de aproximadamente +9,75%. A la fecha de corte de septiembre de 2025, esta tendencia no solo se mantiene, sino que se ha acelerado, ya que el activo total aumentó interanualmente en +71,83% (US\$ +4,27 millones), alcanzando un saldo de US\$ 10,22 millones. Esta variación se explica principalmente por el fuerte incremento en las cuentas por cobrar a no relacionadas de corto plazo, que se triplicaron frente al cierre de 2024 al crecer en +160,83% (US\$ 2,39 millones) así como por el aumento en los terrenos dentro del activo no corriente (+98,31%; US\$ +2,56 millones). En contraposición, se observó una disminución temporal en la posición de efectivo y equivalentes, que pasó de US\$ 141,40 mil en septiembre de 2024 a US\$ 19,27 mil en septiembre de 2025, reflejando un uso intensivo de liquidez en operaciones y expansión de activos.

En relación con la composición de los activos, la estructura está dominada por el activo no corriente, que representa el 57,89% del total (US\$ 5,91 millones), mientras que el 42,11% restante corresponde al activo corriente (US\$ 4,30 millones). Dentro de esta distribución, las cuentas más representativas son los terrenos, con una participación del 50,47% (US\$ 5,16 millones), seguidos por los documentos y cuentas por cobrar no relacionados de corto plazo, que alcanzan el 37,90% (US\$ 3,87 millones). A continuación, se ubican las propiedades, planta y equipo con un 9,36% (US\$ 955,72 mil), los inventarios netos con un 1,81% (US\$ 184,71 mil) y el 1,49% se encuentra dentro de los activos por impuestos corrientes. El porcentaje restante se distribuye entre diversas cuentas del activo que poseen una participación individual que no supera el 0,20%.



En consonancia con el giro principal de su negocio, los documentos y cuentas por cobrar a no relacionadas representan el componente de mayor peso dentro de la estructura de activos. A septiembre de 2025, este rubro alcanzó un saldo de US\$ 3,87 millones, lo que evidencia un notable crecimiento interanual del +160,83% (US\$ +2,39 millones) respecto a septiembre de 2024, reflejando una expansión significativa en la actividad contractual y operativa de la empresa. Este incremento responde principalmente a la naturaleza del negocio de EMISING S.A., enfocado en contratos de obra pública, cuyos pagos suelen efectuarse entre 60 y 90 días después de la ejecución, y que en ocasiones pueden extenderse hasta seis meses, lo que genera acumulación temporal de cuentas por cobrar. Además, una parte importante de este saldo corresponde a provisiones asociadas a contratos de construcción ya firmados y en ejecución, las cuales reflejan montos firmes por cobrar que aún no se registran como facturación debido a que el proceso de planillaje y certificación de avance de obra no ha concluido.

La compañía gestiona su cartera de cobros mediante un enfoque flexible y adaptado a las particularidades de cada proyecto, en lugar de adherirse a una política de cobranzas formal y estandarizada. En todos los contratos y licitaciones que EMISING S.A. suscribe, se detallan de forma precisa los plazos y mecanismos de pago aplicables a las planillas y facturas emitidas, en concordancia con las condiciones establecidas por las entidades contratantes del sector público. En este sentido, las condiciones de cobro dependen enteramente de las negociaciones y acuerdos contractuales alcanzados en cada proceso de adjudicación, lo que asegura claridad jurídica y respaldo financiero en cada operación.

Con base en lo anterior, el indicador de días de rotación de cuentas por cobrar comerciales se situó en 927 días a septiembre de 2025, lo que representa un incremento de +576 días en comparación con el mismo mes de 2024. Este aumento responde principalmente al reconocimiento de provisiones vinculadas a nuevos proyectos de construcción adjudicados, los cuales se encuentran en etapas iniciales de ejecución y aún no generan flujos de cobro efectivos por concepto de planillas certificadas. En consecuencia, el indicador refleja de manera contable los montos firmes por cobrar, aunque todavía pendientes de facturación, lo que amplía temporalmente el ciclo de conversión de efectivo. Este comportamiento se considera transitorio y consistente con la dinámica del negocio de la empresa, cuya operación depende en gran medida del ritmo de avance físico y financiero de las obras públicas contratadas.

En relación con el inventario, este rubro no presenta una representatividad importante dentro de la estructura del activo. No obstante, a la fecha de corte registró un decrecimiento interanual del -27,77% (US\$ -71,01 mil), alcanzando un saldo total de US\$ 184,71 mil. Esta variación ha impactado los días de rotación de inventarios, los cuales se contrajeron en -46 días, situándose en 72 días a la fecha de corte. Dicho indicador se ubica por encima del promedio histórico de 59 días.

La cuenta de propiedad, planta y equipo de EMISING S.A. refleja un fortalecimiento significativo de su base de activos fijos, impulsado principalmente por la revaluación de los terrenos que posee la empresa. Al cierre de septiembre de 2025, esta partida alcanzó los US\$ 5,91 millones, frente a los US\$ 3,36 millones registrados un año antes, evidenciando una variación positiva del +75,65% (US\$ +2,55 millones). Este incremento está vinculado a la actualización del valor del terreno, cuyo ajuste contable elevó su importe a US\$ 5,16 millones. Por su parte, las depreciaciones acumuladas mantienen un crecimiento moderado, acorde con la vida útil de los activos utilizados en las operaciones constructivas, lo que sugiere una política prudente de gestión y renovación de su infraestructura operativa. A continuación, un detalle de la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo:

Detalle de Propiedad, Planta y Equipo (US\$)					
Detalle	sept-24	sept-25	Variación (US\$)	Variación (%)	Participación (2025; %)
Terrenos	2.600.000,00	5.156.000,00	2.556.000,00	255599900,00%	87,23%
Edificios	643.494,00	643.494,00	0,00	-100,00%	10,89%
Muebles y Enseres	17.458,00	17.458,00	0,00	-100,00%	0,30%
Maquinarias y Equipos	200.000,00	200.000,00	0,00	-100,00%	3,38%
Equipos de Computación	9.769,25	9.769,25	0,00	-100,00%	0,17%
Vehículos	85.000,00	85.000,00	0,00	-100,00%	1,44%
Otros	-190.729,70	-200.987,48	-10.257,78	-1025878,00%	-3,40%

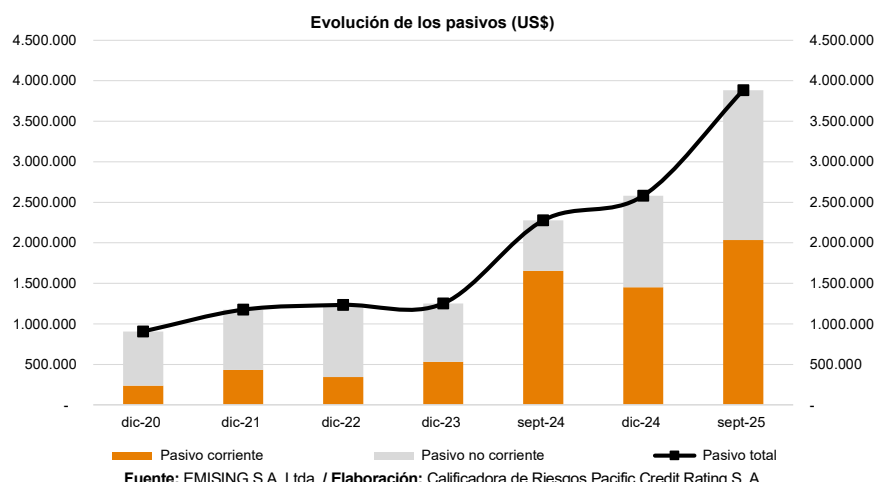
Total	3.364.991,55	5.910.733,77	2.545.742,22	75,65%	100,00%
-------	--------------	--------------	--------------	--------	---------

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

## Pasivos

Durante el período comprendido entre septiembre 2024 y septiembre 2025, los pasivos de EMISING S.A. registraron un incremento significativo, al pasar de US\$ 2,28 millones a US\$ 3,88 millones, lo que representa un crecimiento interanual del +70,55% (US\$ 1,61 millones). Este aumento se explica principalmente por el pasivo no corriente, que se elevó de US\$ 622,76 mil a US\$ 1,85 millones (+196,98%; US\$ +1,23 millones), impulsado por el aumento de las cuentas por pagar no relacionadas no corrientes en +52,94% (US\$ +203,01 mil) y el aumento en las cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo (+361,14%; US\$ +864,20 mil). En tanto, el pasivo corriente mostró una variación más moderada, pasando de US\$ 1,65 millones a US\$ 2,03 millones (+22,95%; US\$ +379,57 mil), destacando el incremento en los impuestos por pagar (+701,02%; US\$ +240,64 mil), explicado por el aumento en la cuenta de IVA sobre ventas que, a diferencia de septiembre de 2024, cierra septiembre de 2025 con un valor de US\$ 258,43 mil, el incremento de las cuentas por cobrar con los accionistas en +31,00% (US\$ +68,46 mil), el aumento de los beneficios a empleados (+52,35%; US\$ +23,21 mil) y el dinamismo de la cuenta de otros pasivos corrientes que se incrementa en US\$ +152,41 mil.

Respecto a su estructura, a septiembre de 2025, los pasivos de EMISING S.A. están compuestos principalmente por el pasivo corriente, que representa el 52,37% del total (US\$ 2,03 millones), mientras que el 47,63% restante (US\$ 1,85 millones) corresponde al pasivo no corriente. Dentro de las cuentas con mayor participación destacan las cuentas por pagar relacionadas de largo plazo, que representan el 28,42% (US\$ 1,10 millones), mientras que las de corto plazo abarcan el 3,94% (US\$ 153,00mil), le siguen las cuentas por pagar no relacionadas de largo (15,10%; US\$ 586,47 mil) y corto plazo (13,76% (US\$ 534,37 mil), cuantas por pagar a accionistas corrientes (7,45%; US\$ 289,31 mil), pasivos por impuestos corrientes (7,08%; US\$ 274,97 mil), ingresos diferidos L/P (4,11%; US\$ 159,52 mil) y los otros pasivos corrientes con el 3,93% (US\$ 152,41 mil). El porcentaje restante se distribuye entre diversas cuentas de menor participación, con valores individuales inferiores al 3,00%, reflejando una estructura de pasivos equilibrada entre compromisos de corto y largo plazo.



La principal cuenta del pasivo corresponde a las cuentas por pagar relacionadas a largo plazo, que representan el 28,42% del total (US\$ 1,10 millones). Este rubro está compuesto principalmente por anticipos de clientes, lo cual resulta coherente con el giro del negocio de EMISING S.A., una empresa dedicada a la construcción de obras civiles, en especial proyectos contratados con el sector público. En este tipo de actividad, es habitual que las entidades contratantes, como ministerios, municipios y otras instituciones estatales, entreguen anticipos de obra para financiar parcialmente la ejecución de los proyectos. Esta cuenta también mantiene participación en el pasivo corriente, con un valor de US\$ 153,00 mil, reflejando compromisos de corto plazo vinculados al desarrollo de contratos en curso.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas se gestionan bajo políticas internas que aseguran la transparencia y trazabilidad de las operaciones entre socios, filiales o empresas vinculadas. Estas obligaciones se reconocen únicamente cuando existen operaciones comprobables y aprobadas, tales como préstamos, servicios o suministros internos, y se valoran conforme al principio de plena competencia, garantizando que los términos pactados sean equivalentes a los del mercado. Además, la compañía mantiene registros auxiliares específicos por cada parte relacionada, mientras que todas las transacciones deben ser respaldadas por contratos o acuerdos internos debidamente aprobados por la Gerencia General, lo que refuerza el control interno y la adecuada presentación de esta cuenta dentro del pasivo.

En cuanto a las cuentas por pagar no relacionadas, estas mantienen presencia tanto en el corto como en el largo plazo, representando obligaciones derivadas principalmente de operaciones comerciales con proveedores del sector de la construcción. A septiembre de 2025, la cuenta de pasivo corriente registró una ligera contracción de -2,44% (US\$ -13,35 mil) respecto a septiembre de 2024, mientras que la correspondiente al pasivo no corriente evidenció un incremento de +52,94% (US\$ +203,00 mil), reflejando una mayor concentración de compromisos a largo plazo vinculados a la ejecución de obras civiles. Según información proporcionada por la empresa, sus principales proveedores corresponden a diferentes áreas técnicas del proceso constructivo, tales como el área eléctrica, hormigón premezclado, área hidrosanitaria y suministros de hierro para cimentaciones, todos ellos operando bajo normas INEN conforme a las especificaciones técnicas requeridas.

Las obligaciones con entidades financieras constituyen una de las principales fuentes de financiamiento de EMISING S.A., representando en conjunto aproximadamente el 14,47% del pasivo total a septiembre de 2025, con un saldo global de US\$ 561,95 mil, donde se encuentran 5 préstamos con dos instituciones financieras, así como un saldo con Novacredit y el valor que se mantiene por el uso de la tarjeta de crédito. En detalle, las obligaciones financieras de corto plazo alcanzaron un valor de US\$ 561,95 mil, registrando una variación interanual de -8,14% (US\$ -49,80 mil) en comparación con septiembre de 2024, mientras que no se mantienen saldos en el largo plazo, a diferencia de periodos anteriores. Estos pasivos financieros se vinculan principalmente con operaciones destinadas al fortalecimiento del capital de trabajo y la sustitución de pasivos financieros, en línea con la estrategia de la compañía orientada a sostener la ejecución de proyectos de obra pública. Si bien el número de instituciones acreedoras no es elevado, las líneas de crédito se han gestionado con entidades locales, bajo condiciones de mercado y con plazos adecuados al ciclo operativo de los contratos que mantiene la empresa con el sector público.

Detalle de Deuda Financiera (US\$)				
Detalle	C/P	L/P	Tasa	Participación
Institución Financiera 1 (Préstamo 1)	9.510,29	20.520,33	11,76%	5,19%
Institución Financiera 1 (Préstamo 2)	164.126,48	0,00	11,76%	28,35%
Institución Financiera 1 (Préstamo 3)	31.754,75	91.698,41	13,81%	21,33%

### Detalle de Deuda Financiera (US\$)

Detalle	C/P	L/P	Tasa	Participación
Institución Financiera 1 (Préstamo 4)	28.396,10	96.717,23	12,43%	21,61%
Institución Financiera 2 (Préstamo 1)	19.937,76	10.943,65	11,74%	5,33%
Novacredit	15.264,70	40.722,44		9,67%
Tarjeta de Crédito	49.291,50	0,00		8,51%
<b>Total Instituciones Financieras</b>	<b>318.281,58</b>	<b>260.602,06</b>		<b>100,00%</b>

Fuente: EMISING S.A. Ltda. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

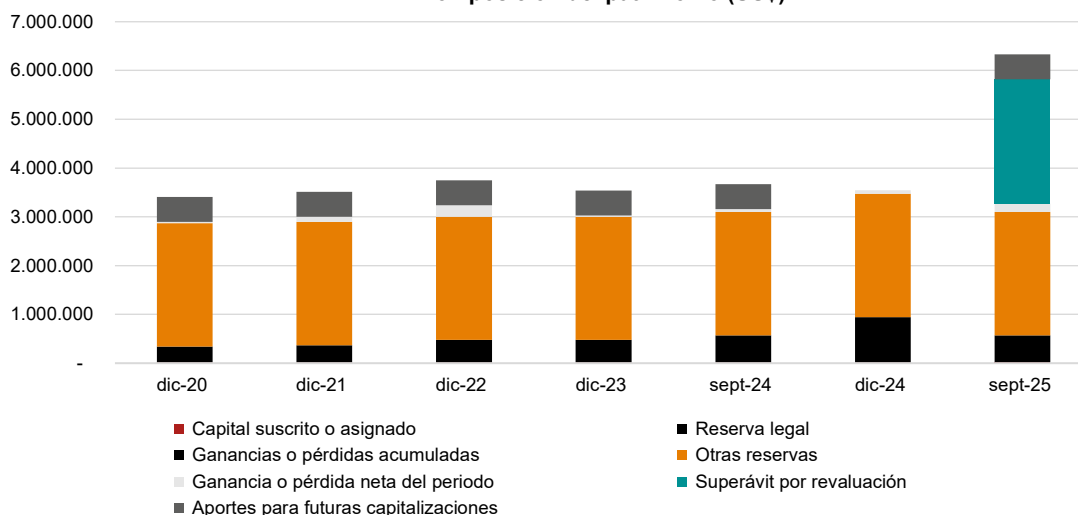
En el análisis del endeudamiento financiero, resulta relevante señalar que, a nivel de balances, la empresa presenta la totalidad de su deuda financiera dentro del apartado corriente; no obstante, al detallar la composición de dicha cuenta, se evidencia que mantiene obligaciones tanto de corto como de largo plazo, diferenciadas según la naturaleza y el plazo de los compromisos adquiridos. En este sentido, las obligaciones financieras de corto plazo totalizan US\$ 318,28 mil, correspondientes principalmente a créditos rotativos y operaciones con tarjetas corporativas, cuyo vencimiento es inferior a un año. Por su parte, las obligaciones financieras de largo plazo ascienden a US\$ 260,60 mil, las cuales se derivan de préstamos bancarios y financiamientos con la empresa Novacredit y la banca, que presentan condiciones de pago más extendidas y orientadas a sostener el capital de trabajo de los proyectos en ejecución.

### Soporte Patrimonial

La empresa EMISING S.A. ha mostrado un fortalecimiento patrimonial sostenido en los últimos ejercicios, evidenciando una evolución positiva entre 2020 y 2024, al pasar de US\$ 3,41 millones a US\$ 3,54 millones, lo que representa un ritmo de crecimiento promedio anual del +1,10%. En el análisis interanual, a septiembre de 2025, el patrimonio total alcanzó US\$ 6,33 millones, registrando un incremento del +72,62% (US\$ +2,66 millones) respecto al mismo mes del año anterior. Este aumento se explica principalmente por el reconocimiento del superávit por revaluación, que alcanzó US\$ 2,56 millones, correspondiente al avalúo comercial de un lote de terreno ubicado en el kilómetro 62 de la Vía a la Costa, tramo de Sucre hacia Olmedo, margen derecho, identificado con el Código Catastral N.º 0820-920-008-0013-000, con una superficie total de 500 hectáreas y un valor comercial de US\$ 5,50 millones. Así también, se ve un aumento en la cuenta de la ganancia neta del ejercicio en +186,60% (US\$ +108,20 mil).

A la fecha de corte, la estructura patrimonial evidencia que el superávit por revaluación constituye la principal partida del patrimonio, representando el 40,36% (US\$ 2,56 millones) del total, seguido por la cuenta de otras reservas con el 39,95% (US\$ 2,53 millones), cuenta en la cual se encuentra el terreno antes mencionado con su valor antes de la revaluación. En menor proporción se encuentran las ganancias acumuladas con el 8,76% (US\$ 554,64 mil), los aportes para futuras capitalizaciones que abarcan el 8,07% (US\$ 510,85 mil) y la utilidad del ejercicio, que representa el 2,62% (US\$ 166,19 mil). Esta composición refleja una estructura patrimonial fortalecida, apalancada principalmente en la valorización de sus activos fijos, lo que incrementa la solidez financiera y el valor contable de la compañía.

### Composición del patrimonio (US\$)



Fuente: EMISING S.A. Ltda. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

El capital suscrito y pagado de EMISING S.A., ascendió a US\$ 10.000, conformado por acciones nominativas y ordinarias de un dólar. Se debe destacar, que el 99,00% (US\$ 9.900) de la participación accionaria se concentra en un solo accionista.

### Composición accionarial

Nombres	Capital (US\$)	Participación (%)
VERA GARCIA ANDREA ELIZABETH	9.900,00	99,00%
ALARCON CASTRO LUCIO ELIU	100,00	1,00%
<b>Total</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

## Desempeño Operativo

El objeto social de EMISING S.A. presenta un enfoque integral dentro del sector de la construcción, abarcando la planificación, diseño, ejecución, fiscalización y mantenimiento de obras civiles y de infraestructura, tanto para entidades públicas como privadas. Su actividad se orienta principalmente al desarrollo de proyectos de ingeniería civil, con especial énfasis en obras contratadas por el Estado, muchas de ellas vinculadas a programas de financiamiento multilateral, como los proyectos impulsados por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Dentro de su campo de acción, la empresa ejecuta proyectos relacionados con carreteras, sistemas viales, obras de saneamiento, infraestructura eléctrica y edificaciones públicas, además de brindar servicios complementarios de movimiento de tierras, transporte de materiales y montaje de estructuras. Esta diversificación operativa le permite a EMISING S.A. mantener una participación activa en distintos frentes de la industria, sustentando su posición como contratista especializada en obras de interés público, con una estructura adaptable que facilita su intervención en proyectos de gran escala a nivel nacional.

En los últimos años, EMISING S.A. ha presentado un comportamiento fluctuante en sus ingresos operacionales, reflejo de la naturaleza cíclica del sector de la construcción y de la dependencia de proyectos con entidades públicas. En 2021, la compañía evidenció un crecimiento importante tras la recuperación pospandemia, al pasar de US\$ 1,11 millones en 2020 a US\$ 3,12 millones, mostrando un incremento del +179,90%, impulsado por la reactivación de contratos previamente suspendidos y una mayor ejecución de obras civiles. Esta tendencia positiva continuó en 2022, cuando los ingresos alcanzaron US\$ 5,53 millones (+77,51% interanual), respaldados por la consolidación de nuevos proyectos con entidades estatales y la optimización del personal técnico y operativo.

No obstante, en 2023, los ingresos mostraron una ligera desaceleración, ubicándose en US\$ 5,76 millones, equivalente a un crecimiento marginal del +4,22%, lo cual respondió a una menor adjudicación de contratos públicos y a la finalización de varios proyectos. En el período más reciente, a septiembre de 2025, los ingresos operacionales totalizaron US\$ 1,13 millones, lo que representa una contracción del -1,15% en comparación con septiembre de 2024 (US\$ 1,14 millones), asociada principalmente a la estacionalidad de los desembolsos en contratos estatales y a la programación parcial de nuevos proyectos. Cabe mencionar que los ingresos de la empresa se deben principalmente a la ejecución de sus proyectos.

Detalle Ingresos Financieros (US\$)		
Detalle	sept-25	Ponderación
Proyecto 1	155.251,02	13,77%
Proyecto 2	55.128,39	4,89%
Proyecto 3	105.000,00	9,31%
Proyecto 4	344.712,42	30,57%
Proyecto 5	9.331,15	0,83%
Proyecto 6	256.436,77	22,74%
Proyecto 7	180.000,00	15,96%
Proyecto 8	20.789,41	1,84%
Proyecto 9	956,52	0,08%
<b>Total</b>	<b>1.127.605,68</b>	<b>100,00%</b>

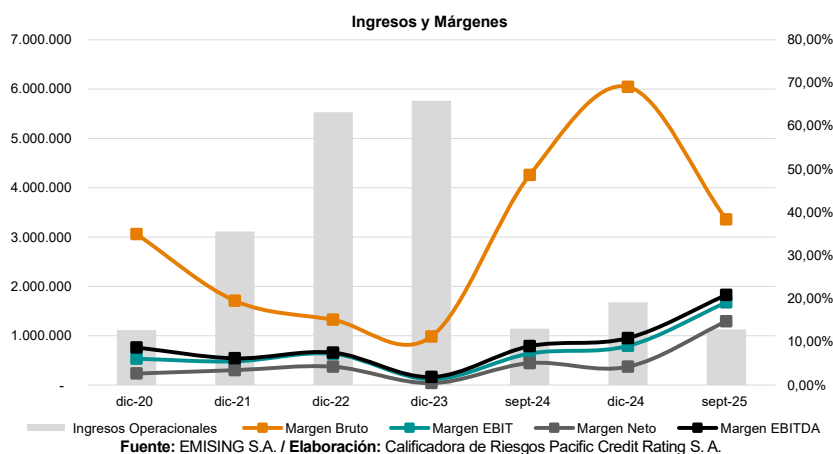
Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Por otro lado, el costo de ventas de EMISING S.A. ha mantenido una evolución coherente con el comportamiento de los ingresos operacionales, aunque con variaciones más pronunciadas debido al carácter intensivo en materiales y subcontrataciones del sector de la construcción. A septiembre de 2025, este rubro alcanzó los US\$ 694,78 mil, lo que representa un incremento del +18,63% (US\$ +109,13 mil) en comparación con septiembre de 2024 (US\$ 585,65 mil). Este aumento se explica principalmente por mayores costos de adquisición de materiales de obra civil, ajustes salariales en el personal operativo y el incremento de precios en servicios tercerizados vinculados al desarrollo de proyectos.

A pesar de este crecimiento en los costos directos, la utilidad bruta registró un resultado positivo, situándose en US\$ 432,83 mil, aunque inferior al nivel alcanzado en septiembre de 2024 (US\$ 555,03 mil), reflejando una contracción del -22,02% (US\$ -122,19 mil). Esta disminución responde a la reducción de ingresos durante el período y al menor nivel de ejecución de contratos, lo cual también se refleja en un margen bruto de 38,38%, inferior al 48,66% observado en el mismo período del año anterior.

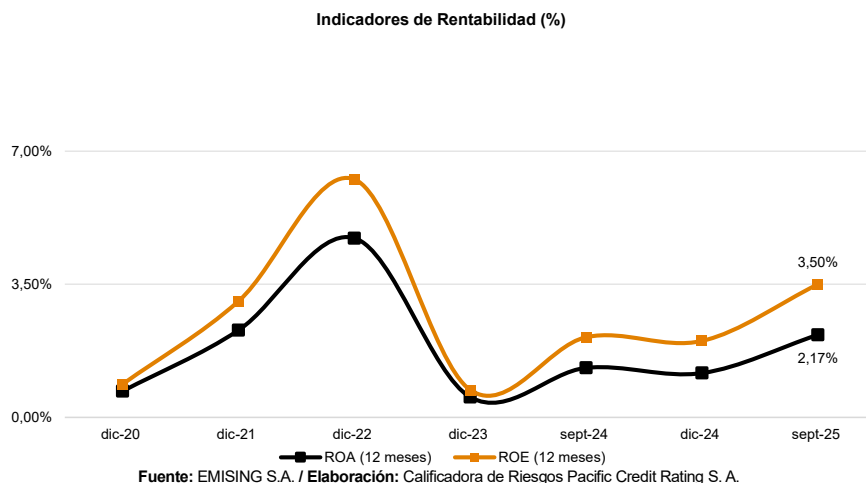
En cuanto a los gastos de administración y ventas, la compañía registró un total de US\$ 217,19 mil, lo que representa una reducción del -41,4% (US\$ -153,35 mil) frente a septiembre de 2024 (US\$ 370,54 mil). Este comportamiento evidencia una gestión más eficiente de los recursos administrativos, asociada a un control más riguroso de los gastos indirectos y una optimización de procesos internos.

En consecuencia, la utilidad operativa alcanzó US\$ 215,63 mil, lo que implica un aumento del +159,24% (US\$ +132,45 mil) respecto a septiembre de 2024 (US\$ 83,18 mil), reflejando que, si bien se observa un impacto en el margen bruto, este se ve compensado por la reducción en los gastos de administración. La reducción antes mencionada se debe principalmente a la contracción que mostraron los gastos de honorarios profesionales y los sueldos administrativos.



En cuanto a los gastos financieros, estos ascendieron a US\$ 49,44 mil, mostrando un aumento del +96,27% (US\$ +24,25 mil) frente a septiembre de 2024 (US\$ 25,19 mil), en línea con un mayor nivel de endeudamiento financiero y un entorno de tasas de interés elevadas.

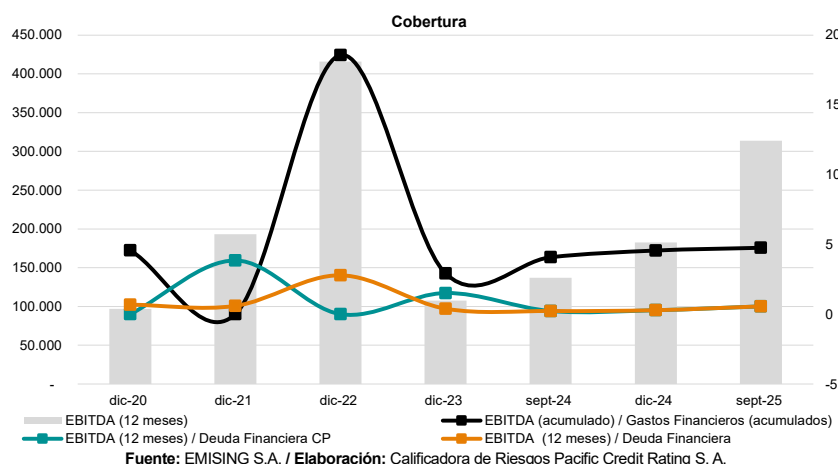
Finalmente, la utilidad neta del ejercicio se ubicó en US\$ 166,19 mil, lo que representa un dinamismo del +186,60% (US\$ +108,20 mil) frente al resultado obtenido a septiembre de 2024 (US\$ 57,99 mil). Este mayor nivel de rentabilidad impactó de manera positiva los indicadores de rentabilidad, con un ROA de 2,17% y un ROE de 3,50%, ambos superiores a los observados un año atrás (1,30% y 2,11%, respectivamente).



EMISING S.A. es una empresa constructora dedicada al desarrollo integral de proyectos de infraestructura y obras civiles, abarcando desde la planificación hasta la ejecución y mantenimiento, principalmente para entidades públicas. A septiembre de 2025, la compañía presentó una ligera disminución en sus ingresos operacionales respecto al mismo período de 2024, atribuida a la estacionalidad en la ejecución de contratos. Sin embargo, logró mejorar su eficiencia operativa mediante una reducción significativa en los gastos administrativos, particularmente en gastos por honorarios profesionales y sueldos, lo que permitió compensar el incremento en los costos de obra y en los gastos financieros. Como resultado, la utilidad neta mostró un crecimiento importante frente al año anterior, reflejándose en una mejora de los indicadores de rentabilidad, con un ROA de 2,17% y un ROE de 3,50%, superiores a los niveles registrados en 2024 (1,30% y 2,11%, respectivamente).

#### Cobertura con EBITDA

El EBITDA, entendido como el beneficio bruto de explotación antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones, constituye un indicador clave de la capacidad operativa de EMISING S.A. para generar caja a partir de sus actividades principales. En el análisis interanual, a septiembre de 2025, el EBITDA registró un crecimiento significativo impulsado por la mejora en la eficiencia operativa y la reducción de los gastos administrativos, a pesar de un entorno de ingresos estables y un aumento en los costos de obra. Este desempeño evidencia una recuperación en la rentabilidad operativa de la empresa. En consecuencia, el EBITDA anualizado se estima en US\$ 313,65 mil, creciendo en +128,86% (US\$ +176,61 mil), con un margen EBITDA sobre ingresos de 20,86%, mismo que crece en +11,85 p.p. de manera anual, lo que refleja una gestión más eficiente de los recursos y un control efectivo de los costos indirectos.



Considerando los flujos de EBITDA anualizados, la capacidad de EMISING S.A. para cubrir su deuda financiera de corto plazo se situó en 0,56 veces<sup>3</sup> a septiembre de 2025, acorde a los balances cerrados a septiembre de 2025, por debajo del promedio histórico (1,13 veces), aunque evidenciando un incremento interanual de +0,33 veces. En cuanto a la cobertura de la deuda total, esta se mantiene en 0,56 veces ya que, acorde a los balances del emisor, la totalidad de la deuda financiera se encuentra en el corto plazo y mantiene un nivel inferior al promedio de los últimos cinco años (0,95 veces).

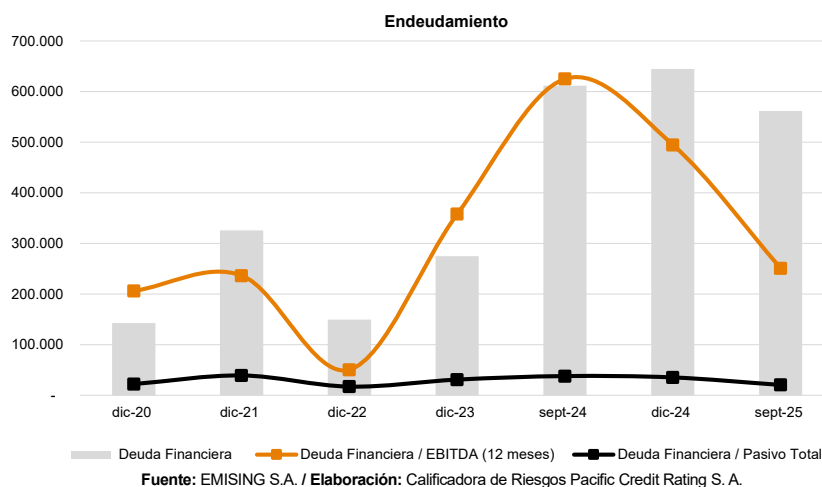
Por otro lado, el EBITDA acumulado presentó una cobertura de 4,76 veces sobre los gastos financieros, lo que representa una mejora interanual de +0,68 veces y un desempeño inferior al promedio histórico (7,66 veces). Esto se explica porque, históricamente la empresa no ha manejado valores importantes dentro de sus gastos financieros y los mismos mantenía niveles de cobertura holgados mediante sus flujos EBITDA. De este modo, si bien el indicador es inferior a su histórico sigue siendo bastante robusto, lo cual le permitiría cumplir sin problemas con el costo de su financiamiento. Finalmente, la cobertura del EBITDA frente a los pasivos totales se ubicó en 0,08 veces, lo que evidencia un aumento anual de +0,02 veces y, respecto al promedio de cinco años (0,15 veces), se ve una desventaja.

Una vez efectuado el análisis, se puede observar que EMISING S.A. ha fortalecido su desempeño operativo, reflejando una mejora significativa en su rentabilidad y eficiencia. El EBITDA creció en +128,86% interanual, alcanzando un margen de 20,86%, impulsado por la reducción de gastos administrativos y un control más eficiente de los costos indirectos. En cuanto a su capacidad financiera, la cobertura de deuda de corto plazo se situó en 0,56 veces, mostrando una recuperación frente al año anterior, aunque aún por debajo del promedio histórico, mientras que la cobertura del EBITDA sobre gastos financieros alcanzó 4,76 veces, evidenciando una posición sólida para afrontar sus compromisos. Finalmente, la cobertura del EBITDA frente a los pasivos totales fue de 0,08 veces, lo que refleja una leve mejora interanual pero aún inferior a los niveles históricos, debido al incremento del endeudamiento.

## Endeudamiento

Para financiar el desarrollo de sus actividades, EMISING S.A. ha mantenido una estructura de financiamiento basada principalmente en obligaciones con instituciones financieras, orientadas a respaldar la ejecución de sus proyectos de obra civil. En los últimos años, la deuda financiera ha mostrado una tendencia creciente, en línea con las necesidades operativas y de inversión de la empresa. A septiembre de 2025, la deuda financiera totalizó US\$ 561,95 mil, lo que representa un decremento del -8,14% interanual, evidenciando un menor nivel de apalancamiento sobre deuda con costo frente al mismo período de 2024. Sin embargo, el incremento en la cuenta de cuentas por pagar relacionadas no corrientes, debido a anticipos de clientes, así como al dinamismo de otras cuentas de pasivo provocó que la cuenta en general se incremente, en este contexto, el indicador de apalancamiento<sup>4</sup> se ubicó en 0,61 veces, mostrando un ligero deterioro respecto al promedio histórico (0,40 veces), pero una mejor anual debido al aumento del patrimonio debido principalmente a la revaluación del terreno.

En cuanto a la relación Deuda Financiera/EBITDA anualizado, la empresa requeriría aproximadamente 1,79 años para cancelar su deuda total con los flujos operativos actuales, lo que representa una mejora frente al promedio de los últimos cinco años (1,92 años), evidenciando una recuperación en su capacidad de pago operativo. Por su parte, la relación Pasivo Total/EBITDA anualizado se situó en 12,38 años, superior al promedio histórico (8,84 años), lo que refleja una presión en la estructura global de endeudamiento, asociada al crecimiento del pasivo total en mayor proporción al incremento del EBITDA.

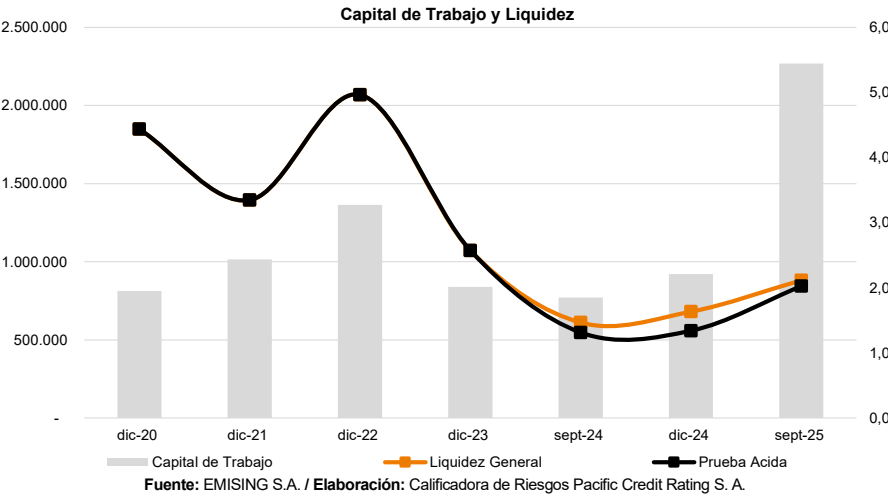


<sup>3</sup> Se menciona que el desglose de las obligaciones financieras refleja que varios de los préstamos tienen vencimientos superiores a un año, con lo cual la deuda financiera corriente es menor a la mostrada en balances y, por tanto, el indicador de cobertura sería superior

<sup>4</sup> Pasivo / Patrimonio

Liquidez y Flujo de Efectivo

En los últimos cinco años (2020 a 2024), la compañía ha mostrado un comportamiento fluctuante en su indicador de liquidez general, aunque es destacable que en todos los periodos analizados este se ha mantenido por encima de la unidad, lo que indica cobertura para sus obligaciones más inmediatas. En este sentido, el promedio histórico de los últimos cinco años se ubica en 3,39 veces. Sin embargo, a la fecha de corte, el indicador se posiciona en 2,12 veces. Esta cifra representa un aumento de +0,65 veces en comparación con septiembre de 2024 y se sitúa por debajo de su media histórica. La explicación de este efecto interanual radica en que el crecimiento del pasivo corriente fue proporcionalmente menor al incremento registrado por el activo corriente, lo que ha liberado presión sobre el capital de trabajo.



Por otro lado, debido a la baja representatividad del inventario dentro del balance de la empresa, el indicador de prueba ácida se posicionó en 2,02 veces. De manera similar al indicador de liquidez general, este ratio también creció en +0,71 veces a nivel interanual. Asimismo, el indicador actual se encuentra por debajo del promedio de los últimos cinco años, el cual fue de 3,33 veces.

En relación con el capital de trabajo, este posee un valor de US\$ 2,26 millones, a la fecha de corte, lo que implica un crecimiento interanual del +194,35% (US\$ +1,45 millones). Esta expansión se explica por el dinamismo en el activo corriente, particularmente en las cuentas por cobrar no relacionadas (+160,83%; US\$ +2,39 millones), que se incrementan principalmente debido a provisiones asociadas a contratos de construcción ya firmados y en ejecución, las cuales reflejan montos firmes por cobrar que aún no se registran como facturación debido a que el proceso de planillaje y certificación de avance de obra no ha concluido.

En cuanto al estado de flujos de efectivo, el flujo operativo alcanzó un valor negativo de US\$ -475,84 mil en septiembre de 2025, como resultado de los pagos realizados a proveedores, empleados y por intereses. Además, el flujo de actividades de inversión fue negativo en US\$ -8,49 mil, lo que indica inversiones en activos fijos. Además, el flujo neto de financiamiento alcanzó los US\$ 200,56 mil, debido a la obtención de préstamos. Al sumar estos elementos al saldo inicial de US\$ 303,10 mil, el saldo final de efectivo al cierre del periodo se ubicó en US\$ 19,27 mil.

Instrumentos Calificados

Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía EMISING S.A., en su sesión celebrada el 11 de septiembre de 2025, resolvió autorizar la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo, por un monto de cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4'000.000,00) según consta en el Prospecto de Oferta Pública.

Características del Instrumento						
Emisor	EMISING S.A.					
Monto de la Emisión	US\$ 4'000.000,00					
Unidad Monetaria	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características Generales	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de interés	Pago de capital
	A	US\$ 1'000.000,00	361 días	9,25%	Semestral	Semestral
	B	US\$ 1'500.000,00	1.080 días	9,50%	Semestral	Semestral (1 año de gracia)
	C	US\$ 1'500.000,00	1.800 días	9,75%	Semestral	Semestral (1 año de gracia)
Valor Nominal de cada Título	El valor nominal de cada obligación será de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 1,00).					
Contrato de Underwriting	La presente emisión no contempla un contrato de Underwriting.					
Rescates Anticipados	No se contemplan rescates anticipados.					
Sistema de Colocación	La colocación de los valores se realizará a través del mercado bursátil.					
Estructurador Financiero	ANDES CAPITAL CASA DE VALORES ANDESCAPITAL S.A.					
Agente Colocador	ANDES CAPITAL CASA DE VALORES ANDESCAPITAL S.A.					
Agente Pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					

Características del Instrumento	
Representante de Obligacionistas	BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.
Destino de los recursos	Los recursos a captar serán destinados para capital de trabajo, y para la sustitución de pasivos.
Garantía General	Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.
Resguardos de ley	1) 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. 2) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. 3) Mantener durante la vigencia de la emisión de obligaciones, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.
Límite de Endeudamiento	Durante la vigencia de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, el EMISOR, se compromete a mantener un límite de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los activos de la empresa que será calculado con las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de cada año.
Garantía Específica	Se ha constituido como Garantía Específica una Primera Hipoteca, destinada a garantizar la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía EMISING S.A. En virtud de lo anterior, se procedió a constituir en garantía hipotecaria (Primera Hipoteca) y a establecer una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre un lote de terreno de propiedad de la empresa, con el fin de que dicho bien inmueble sirva como Garantía Específica de la referida emisión. La hipoteca ha sido debidamente constituida a favor de BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., en su calidad de Representante de los Obligacionistas, y permanecerá vigente y disponible durante toda la duración de la mencionada emisión, conforme a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). El inmueble objeto del gravamen hipotecario corresponde a un lote de terreno ubicado en el Kilómetro 62 de la Vía a la Costa, tramo de Sucre hacia Olmedo, margen derecho, identificado con el Código Catastral N.º 0820-920-008-0013-000, con un área total de 500 hectáreas, que servirá como garantía específica de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que emitirá la compañía EMISING S.A. El avalúo comercial del inmueble asciende a US\$ \$5.504.347,83 (Cinco millones quinientos cuatro mil trescientos cuarenta y siete dólares con ochenta y tres centavos de los Estados Unidos de América). <b>Fuente:</b> Prospecto de Oferta Pública / <b>Elaboración:</b> Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

#### Resguardos de Ley

De conformidad con lo establecido en la normativa, los resguardos a los que se somete el Emisor son:

1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que ser liquidados o convertidos en efectivo.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de los activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a uno punto veinte y cinco (1,25).

#### Límite de Endeudamiento

Durante la vigencia de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, el EMISOR, se compromete a mantener un límite de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los activos de la empresa que será calculado con las cifras de los estados financieros cortados al 31 de diciembre de cada año.

Límite de endeudamiento	Cumplimiento ≤ 85,00%
Pasivo Financiero	561.949,47
Activos Totales	10.215.703,89

**Fuente:** EMISING S.A. / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Hasta septiembre de 2025 el emisor cumple con el límite de endeudamiento, cabe mencionar que los meses de revisión del cumplimiento son los diciembre de cada año.

#### Garantía Específica

Se ha constituido como Garantía Específica una Hipoteca, correspondiente a una Primera Hipoteca, destinada a garantizar la Primera Emisión de Obligaciones de EMISING S.A.

En virtud de lo antes indicado, se procedió a constituir en garantía hipotecaria (Primera Hipoteca) y a establecer una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre un lote de terreno de propiedad de la empresa, con el fin de que dicho bien inmueble sirva como Garantía Específica de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que emitirá la compañía EMISING S.A.

La hipoteca ha sido debidamente constituida a favor de BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A., en su calidad de Representante de los Obligacionistas, y se mantendrá vigente y disponible durante toda la duración de la mencionada Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, conforme a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero).

El inmueble objeto del gravamen hipotecario corresponde a un lote de terreno ubicado en el Kilómetro 62 de la Vía a la Costa, tramo de Sucre hacia Olmedo, margen derecho, identificado con el Código Catastral N.º 0820-920-008-0013-000, el cual servirá como Garantía Específica de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que emitirá la compañía EMISING S.A.

El área total del terreno asciende a 500 hectáreas.

El avalúo comercial del inmueble asciende a US\$ \$5.504.347,83 (Cinco millones quinientos cuatro mil trescientos cuarenta y siete dólares con ochenta y tres centavos de los Estados Unidos de América), mismo que cubre en 137,61% el monto total de la emisión.

#### Proyecciones de la Emisión

##### Estado de Resultados

EMISING S.A. es una empresa ecuatoriana dedicada al desarrollo y ejecución de proyectos de ingeniería, construcción e infraestructura, orientada principalmente al sector energético y de obras civiles. Su modelo de negocio se basa en la gestión integral de proyectos, abarcando desde la planificación y diseño hasta la ejecución y mantenimiento, garantizando altos estándares técnicos y de calidad. La compañía mantiene un enfoque estratégico en la expansión de sus operaciones y la optimización de sus recursos, lo que le ha permitido fortalecer su posición en el mercado y proyectar un crecimiento sostenido en los próximos años.

Las proyecciones del estado de resultados de EMISING S.A. evidencian una tendencia creciente en las ventas, con una expansión sostenida a lo largo del horizonte de

2025 a 2030. Las ventas del periodo pasan de aproximadamente US\$ 1,99 millones en 2025 a US\$ 5,40 millones hacia el cierre de 2030, lo que refleja una trayectoria de crecimiento anual compuesta superior al 31%, impulsada por la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios y una mayor rotación de obras en desarrollo.

El costo de ventas se incrementa de manera proporcional, manteniendo un margen bruto estable entre el 35% y 38%, lo cual sugiere que la empresa proyecta una gestión eficiente de sus costos directos y de materiales, incluso con el aumento en el volumen de operaciones.

La utilidad bruta evoluciona en línea con este crecimiento, pasando de US\$ 736,76 mil en diciembre de 2025 a más de US\$ 2,05 millones hacia 2030, reflejando un fortalecimiento progresivo de la rentabilidad operativa de +32,07% en promedio.

En cuanto a los gastos operativos, se observa un incremento controlado, desde US\$ 496,70 mil en 2025 a cerca de US\$ 1,30 millones hacia 2030, impulsado principalmente por el incremento de los gastos administrativos y de ventas, asociados al crecimiento de la empresa y la expansión de su estructura operativa. Las depreciaciones mantienen un comportamiento estable, coherente con la renovación gradual de los activos fijos.

La utilidad operativa muestra una mejora significativa, pasando de US\$ 240,05 mil en 2025 a alrededor de US\$ 747,66 mil hacia 2030, lo que evidencia una expansión de la capacidad de generación interna de recursos antes de los gastos financieros.

Sin embargo, los gastos financieros presentan picos importantes en algunos trimestres, principalmente por emisiones de instrumentos de deuda en el mercado de valores (Clases I, II y III), que reflejan la estrategia de financiamiento para nuevos proyectos de inversión.

A pesar de ello, la empresa mantiene una utilidad neta positiva y creciente en el mediano plazo: de US\$ 129,53 mil en 2025 a US\$ 480,32 mil en 2030, mostrando una recuperación sostenida de la rentabilidad tras los primeros periodos de inversión intensiva y alto apalancamiento.

En resumen, las proyecciones reflejan un escenario de expansión controlada, con crecimiento de ingresos, fortalecimiento de márgenes operativos y una mejora paulatina en la utilidad neta, apoyada en la consolidación de proyectos estratégicos y una estructura financiera adaptable al crecimiento del negocio.

Estado de Resultados Proyectado (US\$)						
Cuentas	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ventas del periodo	1.995.983	4.978.849	5.042.932	5.163.320	5.318.220	5.397.993
(-) Costo de Ventas	1.259.225	3.150.252	3.228.406	3.356.158	3.297.296	3.346.756
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>736.757</b>	<b>1.828.597</b>	<b>1.814.526</b>	<b>1.807.162</b>	<b>2.020.924</b>	<b>2.051.237</b>
(-) GASTOS OPERATIVOS	496.704	1.168.824	1.215.104	1.252.009	1.287.998	1.303.581
Gastos Administrativos y de Ventas	425.604	1.185.324	1.203.104	1.239.197	1.276.373	1.295.518
Gastos de Ventas y Administración	376.800	1.101.232	1.151.172	1.191.165	1.242.460	1.261.606
Gastos Operativos Nueva emisión	71.100	13.500	12.000	12.813	11.625	8.063
Depreciaciones	48.804	54.092	51.931	48.032	33.912	33.912
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>240.053</b>	<b>659.773</b>	<b>599.423</b>	<b>555.153</b>	<b>732.926</b>	<b>747.657</b>
(-) GASTOS FINANCIEROS	66.054	454.857	292.264	176.466	76.797	27.422
Gasto Financiero Bancario	66.054	73.607	30.467	22.481	12.813	-
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase I	-	92.500	-	-	-	-
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase II	-	142.500	124.688	53.438	-	-
Gasto Financiero Merc. Valores - Clase III	-	146.250	137.109	100.547	63.984	27.422
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>173.999</b>	<b>204.916</b>	<b>307.159</b>	<b>378.687</b>	<b>656.129</b>	<b>720.235</b>
(-) 15% Participación Trabajadores	26.100	30.737	46.074	56.803	98.419	108.035
(-) Impuesto a la Renta	18.365	43.545	65.271	80.471	130.568	131.882
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>129.534</b>	<b>157.113</b>	<b>188.888</b>	<b>227.880</b>	<b>427.142</b>	<b>480.318</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Pacific Credit Ratings considera que, según las proyecciones presentadas, EMISING S.A. mantendrá un desempeño operativo favorable en los próximos años, apoyado principalmente en el crecimiento de sus ingresos, impulsado por nuevos contratos, y en la estabilidad de sus márgenes operativos. Sin embargo, los resultados netos proyectados estarán sujetos a la ejecución efectiva y a la materialización de los ingresos planificados, así como a los gastos financieros asociados, especialmente el costo de la nueva emisión de obligaciones, las obligaciones por participación a trabajadores e impuestos. Además, la estructura de los plazos de pago del fondeo ha sido diseñada para garantizar que la empresa pueda hacer frente a sus obligaciones sin afectar su rentabilidad. En este sentido, con la generación de flujos e ingresos de sus proyectos actuales y futuros se espera que EMISING S.A. cumpla con los pagos de la emisión que se está evaluando.

#### Flujo de Caja

El flujo de caja proyectado de EMISING S.A. refleja una planificación financiera orientada a sostener el crecimiento operativo y reforzar su posición de liquidez a través de una estructura de financiamiento equilibrada. En 2025, la empresa proyecta el ingreso de US\$ 4,00 millones provenientes de la emisión de obligaciones en el mercado de valores, constituyendo el principal flujo de financiamiento del período y un punto de inflexión en su estructura de capital. Estos recursos están destinados principalmente a fortalecer el capital de trabajo, cubrir obligaciones financieras previas y apoyar la ejecución de nuevos contratos de obra civil. Adicionalmente, la compañía cuenta con proyectos en perspectiva, entre ellos uno financiado por el BID, que respaldan las proyecciones de crecimiento operativo y justifican las necesidades de liquidez previstas.

Durante el cuarto trimestre de 2025, la entrada de dichos fondos compensa el flujo operativo negativo observado en los trimestres previos, generando un saldo final de caja de US\$ 3,17 millones, que representa una mejora sustancial en la posición de efectivo de la compañía. Esta liquidez acumulada proporciona un margen operativo que garantiza la continuidad de proyectos en curso, reduce la presión sobre el endeudamiento bancario y otorga flexibilidad financiera ante eventuales retrasos en los

desembolsos de contratos públicos.

En cuanto a la estructura de las emisiones, EMISING S.A. ha diseñado tres clases de obligaciones con condiciones diferenciadas que permiten escalar los pagos de capital y optimizar el flujo de caja en los primeros años del financiamiento:

- Clase I: presenta un esquema de amortización semestral sin período de gracia, con los primeros pagos de capital programados para el segundo y cuarto trimestre de 2026, por un monto total anual de US\$ 1,00 millón.
- Clase II: contempla amortizaciones semestrales con un año de gracia, iniciando los pagos de capital en el segundo trimestre de 2027, alcanzando US\$ 750 mil anuales.
- Clase III: mantiene una estructura similar a la Clase II, con pagos semestrales y un año de gracia, iniciando en el tercer trimestre de 2027, con un cronograma de US\$ 375 mil por semestre.

Los pagos de intereses asociados a estas emisiones se inician desde 2026, presentando un cronograma descendente en la medida en que se amortiza el capital de las obligaciones. Este diseño financiero permite suavizar el perfil de vencimientos, reduciendo la concentración de pagos en los primeros años y garantizando la capacidad de cumplimiento a mediano plazo.

Flujo de Caja Proyectado						
Cuentas	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cobros por ventas	3.192.446	4.106.655	4.671.469	5.654.901	5.377.662	5.425.579
Otros ingresos operacionales	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>3.192.446</b>	<b>4.106.655</b>	<b>4.671.469</b>	<b>5.654.901</b>	<b>5.377.662</b>	<b>5.425.579</b>
Capital de trabajo - Proveedores	2.901.603	2.989.625	2.932.210	2.952.295	3.374.394	3.384.669
Pago proveedores L/P						
Capital de trabajo - Gastos Operativos	383.701	1.131.232	1.051.172	1.191.165	1.242.460	1.261.606
Pago de Gastos de Emision	71.100	13.500	12.000	12.813	11.625	8.063
Pago de 15% PUT	-	26.100	30.737	46.074	56.803	98.419
Pagos de Imp. A la Renta	23.736	18.365	43.545	65.271	80.471	130.568
Otras cuentas por pagar		-	-	-	-	-
Pago deudas relacionadas	650.000	250.000	-	-	-	-
<b>TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>4.100.140</b>	<b>4.428.822</b>	<b>4.069.665</b>	<b>4.267.617</b>	<b>4.765.753</b>	<b>4.883.325</b>
<b>FLUJO OPERACIONAL</b>	<b>907.694</b>	<b>- 322.167</b>	<b>601.805</b>	<b>1.387.284</b>	<b>611.909</b>	<b>542.254</b>
(-) Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo	8.494	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
<b>TOTAL FLUJO DE INVERSIÓN</b>	<b>8.494</b>	<b>- 80.000</b>	<b>- 80.000</b>	<b>- 80.000</b>	<b>- 80.000</b>	<b>- 80.000</b>
(+) Ingresos por Emisión de Obligaciones	4.000.000	-	-	-	-	-
(-) Pago de deudas bancarias	174.479	-	-	-	-	-
(-) Pago Capital Bco Internacional	4.759	20.518	5.604	-	-	-
(-) Pago Capital Novacredit	3.350	14.710	17.058	19.780	-	-
(-) Pago Capital Banco Pichincha	21.861	202.011	56.743	60.448	47.270	22.458
(-) Pago Intereses Bancarios	16.614	73.607	30.467	22.481	12.813	7.290
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase I	-	1.000.000	-	-	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase II	-	-	750.000	750.000	-	-
(-) Pago de préstamos Merc. Valores - Clase III	-	-	375.000	375.000	375.000	375.000
(-) Pago de Interés Emisiones en Merc. Valores	-	338.938	192.813	116.063	51.188	21.938
<b>TOTAL FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>3.778.937</b>	<b>- 1.649.784</b>	<b>- 1.427.684</b>	<b>- 1.343.773</b>	<b>- 486.271</b>	<b>- 426.686</b>
<b>FLUJO NETO GENERADO</b>	<b>2.862.749</b>	<b>- 2.051.950</b>	<b>- 905.879</b>	<b>- 36.489</b>	<b>45.638</b>	<b>35.569</b>
<b>Saldo inicial de caja</b>	<b>303.103</b>	<b>3.165.852</b>	<b>1.113.902</b>	<b>208.022</b>	<b>171.533</b>	<b>217.171</b>
<b>SALDO FINAL DE CAJA</b>	<b>3.165.852</b>	<b>1.113.902</b>	<b>208.022</b>	<b>171.533</b>	<b>217.171</b>	<b>252.740</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

A manera de resumen, la estrategia de financiamiento proyectada por EMISING S.A. busca alinear las necesidades de capital de trabajo con la maduración de sus proyectos, sosteniendo la operatividad sin comprometer la estabilidad financiera. La combinación entre el fortalecimiento del flujo de caja y una estructura de deuda que permite a la empresa mantener una posición de liquidez sólida durante el período 2025–2030, respaldando su capacidad de inversión, expansión y cumplimiento con acreedores e inversionistas del mercado de valores. Además, se espera que la capacidad del emisor para generar flujos e ingresos, provenientes de los contratos de construcción firmados y actualmente en ejecución, le permita atender adecuadamente sus obligaciones financieras, en particular las asociadas a la emisión en evaluación.

### Garantía General de las Emisiones

PCR ha recibido por parte del emisor el valor en libros de los activos libres de gravamen al corte de 30 de septiembre de 2025, de tal manera que el monto máximo a emitir se ubica en US\$ 7,47 millones, con lo cual la primera emisión de obligaciones de largo plazo por el monto de US\$ 4,00 millones se encuentra dentro del monto máximo.

Monto Máximo de Emisión (US\$)	
Detalle	Monto
<b>Activo Total</b>	10.215.703,89
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	0,00
(-) Activos gravados	610.494,00
(-) Activos en litigio	0,00
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	262.473,24
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	0,00
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	0,00
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	0,00
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	0,00
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	0,00
<b>Total activos menos deducciones</b>	<b>9.342.736,65</b>
<b>80 % Activos menos deducciones</b>	<b>7.474.189,32</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

### Riesgo Legal

A la fecha de corte, EMISING S.A. no reporta activos en litigio, información que ha sido confirmada mediante el Certificado de Activos Libres de Gravamen presentado por la empresa. No obstante, es relevante mencionar que una consulta en la página del Consejo de la Judicatura muestra que el Emisor registra 7 proceso en calidad de Actor/Ofendido desde 2021 hasta 2025 por actor administrativos de determinación tributaria, acción de protección, entre otros. Por otro lado, registra 4 procesos judiciales en calidad de Demandado/Procesado desde el año 2023 por pago de haberes laborales, indemnizaciones y ejecución de acta de transacción.

El Emisor se encuentra al día con sus obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como sus obligaciones tributarias con el Servicio de Rentas Internas.

### Monto Máximo de Valores en Circulación

Adicional, la Calificadora ha revisado que, a la fecha de corte, los valores que mantiene el Emisor en el mercado de valores se encuentran bajo el 200% de su patrimonio, según lo estipulado en la normativa, ubicándose en septiembre de 2025 en 66,16%.

Monto Máximo de Valores en Circulación (US\$)	
Detalle	Valor
Patrimonio	6.332.679,78
200% Patrimonio	12.665.359,56
Monto no redimido de obligaciones en circulación	0,00
Monto en circulación como aceptante de facturas comerciales	0,00
Monto por emitirse	4.000.000,00
<b>Total Valores en Circulación y por Emitirse</b>	<b>4.000.000,00</b>
<b>Total Valores en Circulación y por Emitirse / Patrimonio (debe ser menor al 200%)</b>	<b>63,16%</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Para EMISING S.A. el saldo con el Mercado de Valores ocupa una prelación de pago dos, la cual está respaldada por los activos depurados en 138,33 veces a la fecha de corte ya que no mantiene deudas vigentes.

### Posición Relativa de la Garantía General a septiembre 2025

Orden de Prelación de Pagos	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta
Detalle	IESS, SRI, Empleados	Mercado de Valores	Bancos	Proveedores
Saldo Contable	67.537,50	0,00	561.949,47	1.637.864,55
Pasivo Acumulado	67.537,50	67.537,50	629.486,97	2.267.351,52
Fondos Líquidos (Caja y Bancos)		19.273,30		
Activos Libres de Gravamen		9.342.736,65		
Cobertura Fondos Líquidos	0,29	0,29	0,03	0,01
Cobertura ALG	138,33	138,33	14,84	4,12

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

#### Activos que respaldan la Emisión: Análisis de la calidad y capacidad para ser liquidados

Los activos que respaldan la emisión de EMISING S.A. están principalmente compuestos por cuentas por cobrar a clientes no relacionados, complementadas por inventarios de repuestos, herramientas y mercaderías adquiridas a terceros. Este conjunto de activos refleja la naturaleza operativa de la compañía, centrada en la ejecución de contratos de obra pública bajo esquemas de pago por avance de obra.

A septiembre de 2025, las cuentas por cobrar registraron un saldo de US\$ 3,87 millones, evidenciando un crecimiento interanual del +160,83% (US\$ +2,39 millones) respecto a septiembre de 2024. Este incremento está directamente vinculado con la expansión de la actividad contractual y operativa, así como con la acumulación temporal de cuentas por cobrar derivada de los plazos de cobro habituales del sector público, que suelen extenderse entre 60 y 90 días, y en ciertos casos hasta 180 días, posterior a la ejecución de los trabajos.

Es relevante destacar que una parte significativa de estas cuentas corresponde a provisiones asociadas a contratos de construcción ya firmados y en ejecución, las cuales reflejan montos firmes por cobrar, pero que aún no se registran como facturación debido a que el proceso de planillaje y certificación de avance de obra no ha concluido. Este aspecto, aunque implica un desfase temporal en la conversión de dichas provisiones en efectivo, no representa un riesgo crediticio material, dado que se trata de obras contractualmente respaldadas y ejecutadas para entidades públicas de reconocida solvencia.

Desde el punto de vista de calidad de activos, las cuentas por cobrar de EMISING S.A. se consideran de buen perfil crediticio, con bajo riesgo de incobrabilidad, aunque con una liquidez operativa media, dada su dependencia de los tiempos administrativos del sector público. En cuanto a los inventarios, estos se encuentran conformados principalmente por repuestos, herramientas, accesorios y productos terminados, los cuales resultan esenciales para la continuidad operativa de los proyectos. Si bien presentan bajo riesgo de deterioro, su capacidad inmediata de realización es limitada, al estar vinculados directamente al ciclo operativo de las obras en curso.

En conjunto, los activos que respaldan la emisión ofrecen una buena calidad crediticia y un respaldo adecuado para las obligaciones emitidas, aunque su conversión a efectivo está sujeta a los ritmos de ejecución y pago propios del negocio de la construcción pública. El principal riesgo asociado a estos activos radica en la concentración de clientes en el sector público y en los plazos extendidos de cobro, factores que podrían generar presiones temporales sobre la liquidez, pero que, dada la naturaleza contractual y la calidad de las contrapartes, no comprometen la capacidad de pago estructural de la compañía.

Actualmente, tomando en cuenta el valor en libros que mantiene las cuentas mencionadas anteriormente se mantiene un nivel de cobertura respecto al total de la emisión de 1,50 veces; sin embargo, existen varios factores que inciden directamente en el hecho de que el valor en mención pueda ser liquidado en caso de ser necesario ya que existen varios riesgos que afectan directamente el valor que mantienen los activos en los Estados Financieros en relación con la capacidad real de ser liquidados.

### Activos que Respaldan la Emisión (US\$ y veces)

Indicador	Valor en libros	Monto total de la Emisión	Cobertura
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	3.871.642,69	4.000.000,00	1,01
Inventario	184.710,34		
<b>Total</b>	<b>4.056.353,03</b>		

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

#### Metodología utilizada

- Metodología de calificación de riesgo de valores de deuda (Ecuador).

#### Información utilizada para la Calificación

- Información financiera:
  - Estados Financieros Auditados de 2020 a 2023: por el Auditor Independiente Sr. Arturo Andrade Garofalo. Sin Salvedades.
  - Estados Financieros Auditados de 2024: Firma CMF Auditores y Asociados. Sin Salvedades.
  - Estados Financieros Internos con corte a septiembre de 2024 y 2025.
- Prospecto de oferta pública de la Primera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo de EMISING S.A.
- Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas (Aprobación Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo).
- Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas (Aprobación de la Garantía Real)
- Certificado de Activos Libres de Gravamen con corte a septiembre de 2025.
- Otros papeles de trabajo.

#### Presencia Bursátil

El mercado de valores en Ecuador ha mostrado un crecimiento sostenido desde su inicio formal en la década de 1970, consolidándose como un actor clave en el desarrollo económico del país. A pesar de su tamaño reducido en comparación con otros mercados regionales, se evidencia una expansión progresiva en términos de participación y volumen. El número de empresas cotizantes ha crecido significativamente, pasando de 100 a 150 en los últimos años, mientras que el volumen de operaciones se ha incrementado lo que refleja un dinamismo positivo en la actividad bursátil y un interés creciente en el financiamiento a través de mercados de capitales.

A pesar de los avances registrados, el mercado bursátil ecuatoriano enfrenta diversos desafíos estructurales y coyunturales. La tasa de ahorro nacional, que influye directamente en la disponibilidad de recursos para inversión, sigue siendo limitada, lo que restringe el crecimiento del mercado. A su vez, la situación de pagos internacionales y la deuda externa del país afectan la percepción de riesgo entre inversionistas, limitando la atracción de capital extranjero.

El mercado de valores es un sistema donde se realizan todas las operaciones de inversión destinadas a financiar diversas actividades que generan rentabilidad. Esto se lleva a cabo mediante la emisión y negociación de valores, tanto a corto como a largo plazo, y a través de operaciones directas en las Bolsas de Valores. Las principales ventajas del mercado de valores incluyen su organización, eficiencia y transparencia, así como una intermediación competitiva que fomenta el ahorro y lo convierte en inversión, generando un flujo constante de recursos para financiamiento a mediano y largo plazo, entre otras.

Para diciembre de 2022, el monto negociado descendió a US\$ 13,45 millones, representando un 11,8% del PIB y una variación de -14%. A finales de 2023, el monto negociado se contrajo en un 1%, totalizando US\$ 13,31 millones y representando el 11% del PIB.

En diciembre de 2024, el monto registrado fue de US\$ 15.752 millones siendo superior a lo reportado en su año previo y el más alto reportado en los últimos años. Al analizar el mercado por sector, los títulos emitidos por el sector privado representaron el 54,66%, mientras que los del sector público representaron el 45,34%<sup>5</sup>, siendo el mercado primario el principal actor con un 82,05% y la diferencia mercado secundario. Durante el 2024, los principales sectores participantes en el mercado bursátil nacional han sido Actividades Financieras y de Seguros (53,90%), Administración Pública y Defensa (37,96%), Industrias Manufactureras (3,13%), Comercio al por Mayor y Menor (2,60%), y otros 12 sectores con una participación individual menor.

Durante el período enero – agosto de 2025, el valor efectivo negociado acumulado ascendió a US\$ 11.723 millones, lo que representa aproximadamente el 74% del total negociado en todo 2024 (US\$ 15.752 millones). Este desempeño estuvo impulsado por las emisiones del sector público (US\$ 7.054 millones), que superaron las del sector privado (US\$ 4.668 millones), evidenciando una mayor participación del Estado como demandante de financiamiento en el mercado local.

El mercado primario hasta agosto de 2025 concentró la mayor parte de las operaciones, con US\$ 9.504 millones negociados, mientras que el mercado secundario se mantuvo limitado, con apenas US\$ 2.218 millones, lo que refleja la falta de profundidad y liquidez en la negociación de valores ya emitidos. En cuanto al tipo de instrumento, la renta fija dominó ampliamente, con US\$ 11.630 millones acumulados frente a solo US\$ 93,19 mil en renta variable, reafirmando el perfil conservador del mercado ecuatoriano y la escasa capitalización de empresas vía acciones.

Por tipo de títulos, los más negociados en lo que va del año fueron:

- Certificados de inversión (US\$ 2.847 millones)
- Certificados de tesorería (US\$ 2.428 millones)
- Certificados de depósito (US\$ 2.229 millones)
- Bonos del Estado (US\$ 1.426 millones)
- Notas de crédito (US\$ 570 mil)

Estos resultados confirman una preferencia por instrumentos de corto y mediano plazo, mayormente utilizados por instituciones públicas y privadas para cubrir requerimientos de liquidez o rotación de cartera. El análisis por calificación de riesgo muestra que los papeles con mejor nota crediticia (AAA) concentran el mayor volumen negociado tanto en papel comercial como en obligaciones corporativas y titularizaciones, lo que refuerza la alta aversión al riesgo del mercado. No obstante, las tasas internas de retorno (TIR) promedio ofrecen una compensación atractiva, especialmente para emisores con calificaciones entre AA y AA+.

Finalmente, al observar la distribución por rama económica, se evidencia una fuerte concentración: el sector financiero y de seguros representó 47,79% del total negociado, seguido muy de cerca por la administración pública (42,88%). La participación de sectores productivos como la industria, comercio o construcción sigue siendo marginal, lo que limita la función del mercado de valores como fuente de financiamiento para el aparato productivo nacional.

Este comportamiento reafirma la necesidad de profundizar el mercado, ampliar la base de emisores, dinamizar la renta variable y promover un entorno regulatorio que estimule la inversión institucional y privada de largo plazo. El fortalecimiento del mercado secundario y la diversificación sectorial serán claves para que el mercado de capitales cumpla un rol más protagónico en la financiación del desarrollo económico del país.

#### Indicador de Presencia Bursátil

La presencia bursátil, es un indicador que permite medir la liquidez de los valores sean éstos de renta fija o variable<sup>6</sup>. Cuyo principal objetivo es dar a conocer al inversionista que tan fácil puede ser negociado un valor en el mercado secundario. Para su cálculo se considera la siguiente fórmula:

$$\text{Indicador presencia bursátil} = \frac{\text{Nº de días negociados mes}}{\text{Nº de ruedas mes}}$$

A la fecha de corte, EMISINGS S.A. NO registra instrumentos vigentes en el Mercado de Valores

#### Consideraciones de riesgos cuentas por cobrar a empresas vinculadas

Es importante considerar que, dentro del activo contabilizado en los Estados Financieros a la fecha de corte, el Emisor registró apenas US\$ 2,200 cuentas por cobrar relacionadas, mismas que corresponden a un saldo por cobrar a la empresa SOLUCIONES INTEGRALES AGRICOLAS S.A. SIASAEQUADOR; sin embargo, debido a que la participación de dicho valor en mínima dentro del Activo (menos del 1%), no se considera como un factor de riesgo.

#### Hechos de importancia

- 2019: Inauguración de la Unidad Educativa estandarizada Escuela del Milenio en el cantón Daule por el Vicepresidente de la república Otto Soneholder.
- 2023: La obra renombrada de ese año fue el Mega parque Ecológico Jelen Tenka en la ciudad de Santo Domingo inaugurado por el alcalde Wilson Erazo en diciembre del 2023.

<sup>5</sup> Cifras tomadas al corte de agosto de 2025 de la Bolsa de Valores de Quito, *Boletines Mensuales y Boletín Informativo*.

<sup>6</sup> Sección II, Capítulo XVI del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros: "Conformación Accionaria y Presencia Bursátil" Art. 10, numerales 2 y 5 EMISING S.A.



Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integrales y Estado de Flujo de Efectivo

EMISING S.A.							
Estado de Situación Financiera Individual	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	sept-24	dic-24	sept-25
Efectivo, bancos y equivalentes al efectivo	3.440	90.069	166.361	208.040	141.398	303.103	19.273
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados C/P	750.000	1.247.172	1.175.732	422.639	1.484.362	1.078.029	3.871.643
Otras cuentas por cobrar	279.002	-	-	279.002	-	-	-
Inventarios netos	-	-	-	-	255.724	427.836	184.710
Servicios y otros pagos anticipados	5.443	-	4.339	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	169.022	-	73.213
Activos por impuestos corrientes	11.130	31.153	82.313	449.831	373.963	110.350	152.663
Otros activos corrientes	-	79.034	279.002	11.639	-	454.438	-
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.049.015</b>	<b>1.447.428</b>	<b>1.707.747</b>	<b>1.371.151</b>	<b>2.424.469</b>	<b>2.373.756</b>	<b>4.301.503</b>
Propiedades, planta y equipo	605.227	605.227	655.397	831.227	955.721	947.227	955.721
Terrenos	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000	5.156.000
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(99.672)	(122.397)	(139.441)	(170.214)	(190.730)	(200.987)	(200.987)
Activo intangible	3.467	3.273	3.273	3.467	3.467	3.467	3.467
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados L/P	-	-	-	-	152.278	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	95.000	95.000	95.000	95.000	-	-	-
Otros activos no corrientes	60.000	60.000	60.000	60.000	-	402.000	-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>3.264.022</b>	<b>3.241.103</b>	<b>3.274.229</b>	<b>3.419.480</b>	<b>3.520.737</b>	<b>3.751.707</b>	<b>5.914.201</b>
<b>Activo total</b>	<b>4.313.037</b>	<b>4.688.531</b>	<b>4.981.976</b>	<b>4.790.631</b>	<b>5.945.206</b>	<b>6.125.463</b>	<b>10.215.704</b>
Cuentas y documentos por pagar relacionadas C/P	-	-	-	-	195.000	195.000	153.000
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas C/P	135.583	217.964	107.235	120.484	547.715	222.244	534.365
Documentos y cuentas por pagar accionistas C/P	-	-	-	-	220.846	220.846	289.306
Obligaciones con entidades financieras C/P	-	50.217	-	70.922	611.749	644.772	561.949
Obligaciones emitidas C/P	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por impuestos corrientes	9.884	37.459	85.317	8.471	34.327	15.860	274.966
Provisiones por beneficios a empleados C/P	83.889	48.901	64.157	24.708	44.331	74.207	67.538
Otros pasivos corrientes	7.081	77.893	87.197	308.321	-	80.309	152.414
<b>Pasivo corriente</b>	<b>236.437</b>	<b>432.434</b>	<b>343.906</b>	<b>532.906</b>	<b>1.653.969</b>	<b>1.453.238</b>	<b>2.033.538</b>
Obligaciones con entidades financieras L/P	142.408	275.551	149.301	203.647	-	-	-
Obligaciones emitidas L/P	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas L/P	-	-	-	-	383.463	-	586.467
Cuentas y documentos por pagar relacionadas L/P	-	-	86.470	289.306	239.299	1.128.135	1.103.500
Ingresos diferidos L/P	527.655	466.679	653.769	225.493	-	-	159.519
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>670.063</b>	<b>742.230</b>	<b>889.540</b>	<b>718.446</b>	<b>622.762</b>	<b>1.128.135</b>	<b>1.849.486</b>
<b>Pasivo total</b>	<b>906.500</b>	<b>1.174.664</b>	<b>1.233.446</b>	<b>1.251.352</b>	<b>2.276.731</b>	<b>2.581.373</b>	<b>3.883.024</b>
Capital suscrito o asignado	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Aportes para futuras capitalizaciones	510.845	510.845	510.845	510.845	510.845	-	510.845
Reserva legal	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Otras reservas	2.530.000	2.530.000	2.530.000	2.530.000	2.530.000	2.530.000	2.530.000
Ganancias o pérdidas acumuladas	321.041	350.693	458.021	458.021	554.643	927.882	554.643
Ganancia o pérdida neta del periodo	29.652	107.329	234.663	25.414	57.987	71.207	166.192
Superávit por revaluación	-	-	-	-	-	-	2.556.000
Otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-
<b>Patrimonio total</b>	<b>3.406.538</b>	<b>3.513.867</b>	<b>3.748.529</b>	<b>3.539.280</b>	<b>3.668.475</b>	<b>3.544.089</b>	<b>6.332.680</b>
<b>Deuda Financiera</b>	<b>142.408</b>	<b>325.768</b>	<b>149.301</b>	<b>274.569</b>	<b>611.749</b>	<b>644.772</b>	<b>561.949</b>
<b>Corto Plazo</b>	-	50.217	-	70.922	611.749	644.772	561.949
<b>Largo Plazo</b>	142.408	275.551	149.301	203.647	-	-	-
Estado de Resultados Integrales	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	sept-24	dic-24	sept-25
Ingresos Operacionales	1.112.983	3.115.255	5.529.849	5.762.944	1.140.677	1.675.876	1.127.607
Costo de ventas	723.949	2.506.990	4.694.113	5.115.040	585.652	517.963	694.781
<b>Utilidad bruta</b>	<b>389.034</b>	<b>608.265</b>	<b>835.736</b>	<b>647.904</b>	<b>555.025</b>	<b>1.157.913</b>	<b>432.826</b>
(-) Gastos de administración y ventas	(321.384)	(437.926)	(436.899)	(574.759)	(471.847)	(1.006.210)	(217.194)
(-) Gastos de ventas	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos (gastos) operacionales neto	-	-	-	3.492	-	-	-
(-) Gastos de provisiones	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad operativa</b>	<b>67.650</b>	<b>170.339</b>	<b>398.837</b>	<b>76.637</b>	<b>83.178</b>	<b>151.703</b>	<b>215.632</b>
(-) Gastos financieros	(21.137)	-	(22.390)	(36.773)	(25.190)	(40.005)	(49.440)
Otros ingresos (gastos) no operacionales neto	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes de Participaciones y del Impuesto a la Renta</b>	<b>46.513</b>	<b>170.339</b>	<b>376.447</b>	<b>39.864</b>	<b>57.987</b>	<b>111.698</b>	<b>166.192</b>
(-) Participación trabajadores	(6.977)	(25.551)	(56.467)	(5.980)	-	(16.755)	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>39.536</b>	<b>144.788</b>	<b>319.980</b>	<b>33.884</b>	<b>57.987</b>	<b>94.943</b>	<b>166.192</b>
(-) Impuesto a la renta por pagar	(9.884)	(37.459)	(85.317)	(8.470)	-	(23.736)	-
<b>Utilidad (pérdida) neta del ejercicio</b>	<b>29.652</b>	<b>107.329</b>	<b>234.663</b>	<b>25.414</b>	<b>57.987</b>	<b>71.207</b>	<b>166.192</b>
Estado de Flujo de Efectivo	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	sept-24	dic-24	sept-25
Flujo Actividades de Operación	(581.291)	86.629	252.712	92.241	-	176.461	(475.842)
Flujo Actividades de Inversión	18.826	-	(50.170)	(175.830)	-	(3.346.240)	(8.494)
Flujo Actividades de Financiamiento	(35.038)	-	(126.250)	125.268	-	3.472.882	200.506
Flujo del Periodo	(597.503)	86.629	76.292	41.679	-	303.103	(283.830)
Saldo Inicial de Efectivo	600.943	3.440	90.069	166.361	-	-	303.103
<b>Saldo Final de Efectivo</b>	<b>3.440</b>	<b>90.069</b>	<b>166.361</b>	<b>208.040</b>	<b>-</b>	<b>303.103</b>	<b>19.273</b>

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Márgenes e Indicadores Financieros (% US\$, veces y días)							
EMISING S.A.							
Márgenes e Indicadores Financieros	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	sept-24	dic-24	sept-25
<b>Márgenes</b>							
Costos de Venta / Ingresos	65,05%	80,47%	84,89%	88,76%	51,34%	30,91%	61,62%
Margen Bruto	34,95%	19,53%	15,11%	11,24%	48,66%	69,09%	38,38%
Gastos Operacionales / Ingresos	28,88%	14,06%	7,90%	9,97%	41,37%	60,04%	19,26%
Margen EBIT	6,08%	5,47%	7,21%	1,33%	7,29%	9,05%	19,12%
Gastos Financieros/Ingresos	1,90%	0,00%	0,40%	0,64%	2,21%	2,39%	4,38%
Margen Neto	2,66%	3,45%	4,24%	0,44%	5,08%	4,25%	14,74%
Margen EBITDA	8,70%	6,20%	7,52%	1,86%	9,01%	10,89%	20,86%
<b>EBITDA y Cobertura</b>							
Depreciaciones	29.160,00	22.725,00	17.044,00	30.773,00	19.608,32	30.773,00	19.608,32
Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA (12 meses)	96.810	193.064	415.881	107.410	137.048	182.476	313.654
EBITDA (acumulado)	96.810	193.064	415.881	107.410	102.786	182.476	235.240
EBITDA (acumulado) / Gastos Financieros (acumulados)	4,58	-	18,57	2,92	4,08	4,56	4,76
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera CP	-	3,84	-	1,51	0,22	0,28	0,56
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera	0,68	0,59	2,79	0,39	0,22	0,28	0,56
EBITDA (12 meses) / Pasivo total	0,11	0,16	0,34	0,09	0,06	0,07	0,08
<b>Solvencia</b>							
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0,26	0,37	0,28	0,43	0,73	0,56	0,52
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0,74	0,63	0,72	0,57	0,27	0,44	0,48
Deuda Financiera / Patrimonio	0,04	0,09	0,04	0,08	0,17	0,18	0,09
Deuda Financiera / Pasivo Total	0,16	0,28	0,12	0,22	0,27	0,25	0,14
Pasivo Total / Patrimonio	0,27	0,33	0,33	0,35	0,62	0,73	0,61
Deuda Financiera / EBITDA (12 meses)	1,47	1,69	0,36	2,56	4,46	3,53	1,79
Pasivo Total / EBITDA (12 meses)	9,36	6,08	2,97	11,65	16,61	14,15	12,38
<b>Rentabilidad</b>							
ROA (12 meses)	0,69%	2,29%	4,71%	0,53%	1,30%	1,16%	2,17%
ROE (12 meses)	0,87%	3,05%	6,26%	0,72%	2,11%	2,01%	3,50%
<b>Liquidez</b>							
Liquidez General	4,44	3,35	4,97	2,57	1,47	1,63	2,12
Prueba Acida	4,44	3,35	4,97	2,57	1,31	1,34	2,02
Capital de Trabajo	812.578	1.014.994	1.363.841	838.245	770.500	920.518	2.267.964
Flujo de efectivo/ deuda de corto plazo	0%	179%	0%	293%	0%	47%	3%
Tasa de Consumo de Efectivo	49.791,92	-7.219,08	-6.357,67	-3.473,25	0,00	-25.258,58	31.536,67
Cash Runway	0,07	-12,48	-26,17	-59,90	0,00	-12,00	0,61
<b>Rotación</b>							
Días de Cuentas por Cobrar Comerciales	243	144	77	26	351	232	927
Días de Cuentas por Pagar	67	31	8	8	253	154	208
Días de Inventarios	-	-	-	-	118	297	72
Ciclo de Conversión de Efectivo	175	113	68	18	217	374	791
<b>Servicio de la deuda</b>							
Obligaciones con entidades financieras C/P	-	50.217	-	70.922	611.749	644.772	561.949
Obligaciones emitidas C/P	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos con terceros C/P	-	-	-	-	-	-	-
(-) Gastos financieros	21.137	-	22.390	36.773	25.190	40.005	49.440
Efectivo, bancos y equivalentes al efectivo	3.440	90.069	166.361	208.040	141.398	303.103	19.273
Inversiones temporales C/P	-	-	-	-	-	-	-
Total Servicio de la deuda	17.697	(39.852)	(143.971)	(100.345)	495.542	381.674	592.116
Cobertura de servicio de deuda MV y GF	5	(2)	(3)	(1)	(1)	(1)	10

Fuente: EMISING S.A. / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**YOEL ALEJANDRO  
ACOSTA MUÑOZ**

Validar únicamente con FirmaEC

**Econ. Yoel Acosta**  
Gerente General  
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.

# **ANEXO 4: ESCRITURA DE LA HIPOTECA- GARANTIA ESPECIFICA**



Factura: 002-001-000074204



20250901045P01752



NOTARIO(A) MARIA ISABEL NUQUES MARTINEZ  
NOTARÍA CUADRAGESIMA QUINTA DEL CANTON GUAYAQUIL  
EXTRACTO



Escritura N°:	20250901045P01752						
ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE NOVIEMBRE DEL 2025, (19:22)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	EMISING S.A.	REPRESENTANTE O POR	RUC	0992590807001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	ANDREA ELIZABETH VERA GARCIA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.	REPRESENTANTE O POR	RUC	1791916239001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	JUAN CARLOS ARIZAGA GONZALEZ
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			TARQUI		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		5156000.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20250901045P01752
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE NOVIEMBRE DEL 2025, (19:22)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	
OBSERVACIÓN:	

NOTARÍA CUADRAGESIMA QUINTA DEL CANTÓN GUA' AQUIL



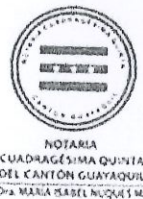


**ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA  
ABIERTA Y PROHIBICIÓN  
VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y  
GRAVAR, QUE OTORGA LA  
COMPAÑÍA EMISING S.A.; A FAVOR  
DE BONDHOLDER REPRESENTATIVE  
S.A.....-  
CUANTÍA: INDETERMINADA.....-  
DI: DOS COPIAS.....-**

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, hoy  
**DOCE** de **NOVIEMBRE** del **DOS MIL VEINTICINCO**, ante  
mí, **DOCTORA MARÍA ISABEL NUQUES MARTÍNEZ**,  
**NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA QUINTA DEL**  
**CANTÓN GUAYAQUIL**, comparecen en forma libre, voluntaria  
y con pleno conocimiento del acto que realizan las señoras: **A)** La  
compañía **EMISING S.A.**, debidamente representada por la  
señora **ANDREA ELIZABETH VERA GARCÍA**, en su calidad  
de **PRESIDENTA EJECUTIVA**, según consta en el  
nombramiento que se adjunta en copia certificada a este  
instrumento como habilitante, y quien comparece debida y  
legalmente representado por la Junta General de Accionistas  
que se agrega a este instrumento como documento  
habilitante, de estado civil casada, de ocupación Arquitecta,  
de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en Samborondón,  
de tránsito por esta ciudad de Guayaquil, declarando como  
teléfono el número cero nuev e nueve tres ocho tres tres seis  
cero uno, y como correo electrónico  
andrea.vera@corp.av.com; y, **B)** La compañía **BONDHOLDER**



1 **REPRESENTATIVE S.A.**, debidamente representada por el  
2 señor **JUAN CARLOS ARÍZAGA GONZÁLEZ**, en su calidad de  
3 **GERENTE GENERAL**, según consta en el nombramiento que  
4 se adjunta en copia certificada a este instrumento como  
5 habilitante, de estado civil casado, de ocupación Ejecutivo, de  
6 nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en Quito, de tránsito  
7 por esta ciudad de Guayaquil, declarando como teléfono el  
8 número tres seis uno siete dos tres cero, y como correo  
9 electrónico jcarizaga@arizaga.ec. Los comparecientes  
10 declaran ser mayores de edad, hábiles para obligarse y  
11 contratar según derecho, a quien de conocerles doy fe, en  
12 virtud de haberme presentado el original de su documento de  
13 identificación, cuyas copias fotostáticas debidamente  
14 certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos  
15 habilitantes, de conformidad a lo prescrito en el artículo  
16 setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad  
17 y Datos Civiles el Acceso al Sistema Nacional de Identificación  
18 Ciudadana a consultar sus datos de identificación personal y  
19 generar el documento que se deberá incorporar a este  
20 instrumento. Bien instruidos, los comparecientes por mí la  
21 Notaría de los efectos y resultados de esta escritura, así como  
22 examinados que fueron en forma aislada y separada de que  
23 comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción,  
24 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, y  
25 advertidos de la pena de perjurio me presentan la minuta al  
26 tenor siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** Sírvese autorizar en el  
27 protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, una de  
28 **HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE**



1 **ENAJENAR Y GRAVAR** que se otorga al tenor de las  
2 siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA:**  
3 **INTERVINIENTES.-** Intervienen en el otorgamiento de la  
4 presente escritura pública: **UNO.UNO)** La compañía **EMISING**  
5 **S.A.** debida y legalmente representada por la señora **ANDREA**  
6 **ELIZABETH VERA GARCÍA**, en su calidad de Presidenta  
7 Ejecutiva y por lo tanto Representante Legal, según consta en  
8 el nombramiento que se adjunta como habilitante, debida y  
9 legalmente autorizada por la Junta General de Accionistas,  
10 celebrada el día doce de septiembre del año dos mil  
11 veinticinco, acta que, debidamente certificada, se agrega como  
12 documento habilitante a la presente escritura pública, parte  
13 a la que para efectos del presente Instrumento se le podrá  
14 denominar simplemente como **LA GARANTE HIPOTECARIA.**  
15 **UNO. DOS)** Por otra, la compañía **BONDHOLDER**  
16 **REPRESENTATIVE S.A.**, debidamente representada por el  
17 señor **JUAN CARLOS ARÍZAGA GONZÁLEZ**, en su calidad de  
18 **GERENTE GENERAL**, según consta en el nombramiento que  
19 se adjunta como habilitante, en adelante "**EL**  
20 **REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**, en calidad  
21 de **ACREEDORA HIPOTECARIA. CLÁUSULA SEGUNDA:**  
22 **ANTECEDENTES E HISTORIA DE DOMINIO: DOS.UNO).**- La  
23 Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la  
24 compañía **EMISING S.A.** celebrada el doce de Septiembre del  
25 año dos mil veinticinco, resolvió por unanimidad autorizar a  
26 la **PRESIDENTA EJECUTIVA** de la compañía **EMISING S.A.**  
27 para que proceda a instrumentar una garantía hipotecaria y  
28 prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre un



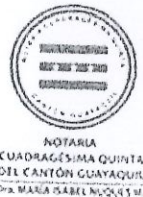
1 inmueble que más adelante se detalla, propiedad de la  
2 empresa a fin de que sirva como Garantía Específica de la  
3 Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que emitirá  
4 la compañía EMISING S.A., en los términos que constan en el  
5 Acta de dicha sesión de la Junta General Extraordinaria  
6 Universal de Accionistas celebrada el doce de septiembre del  
7 año dos mil veinticinco. La mencionada Junta General  
8 Extraordinaria Universal de Accionistas resolvió además, que  
9 la hipoteca estará debidamente constituida a favor del  
10 **BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.**, en su calidad de  
11 **REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS**, garantía  
12 que se mantendrá disponible durante la vigencia de la  
13 antedicha Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, conforme  
14 a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores (Libro II del  
15 Código Orgánico Monetario y Financiero). **DOS. DOS) EL**  
16 **INMUEBLE OBJETO DE GRAVAMEN HIPOTECARIO:** La  
17 compañía EMISING S.A. es titular de los derechos y acciones  
18 hereditarios que corresponden sobre el lote de terreno que se  
19 desmembra de un lote de mayor extensión denominado LOS  
20 ÁNGELES, ubicado en el sector Engunga de la parroquia  
21 Chongón, jurisdicción del cantón Santa Elena, provincia de  
22 Santa Elena. Los linderos y dimensiones son los siguientes:  
23 POR EL NORTE: Carretero Guayaquil - Salinas, con  
24 setecientos metros; POR EL SUR: Propiedad del señor Frías,  
25 con setecientos metros; POR EL ESTE: Terrenos del señor  
26 Contreras, con siete mil ciento cincuenta metros; POR EL  
27 OESTE: Terrenos del señor Julio Segovia con siete mil ciento  
28 cuarenta metros. Contando con un ÁREA TOTAL de



1 QUINIENTAS HECTÁREAS. **CLÁUSULA TERCERA** a)  
2 **HIPOTECA ABIERTA.- LA GARANTE HIPOTECARIA**  
3 constituye hipoteca abierta y prohibición voluntaria de  
4 enajenar y gravar sobre el inmueble descrito en el numeral  
5 DOS. DOS) de la cláusula segunda de esta escritura pública,  
6 como Garantía Específica de la Primera Emisión de  
7 Obligaciones de Largo Plazo que emitirá la compañía EMISING  
8 S.A., conforme a lo autorizado por la Junta General  
9 Extraordinaria Universal de Accionistas de dicha compañía en  
10 su sesión de fecha el doce de septiembre de dos mil  
11 veinticinco. La hipoteca abierta de este contrato que se  
12 constituye a favor del REPRESENTANTE DE LOS  
13 OBLIGACIONISTAS, comprende y se extiende a la totalidad  
14 del bien hipotecado, que se ha detallado en el numeral DOS.  
15 DOS) de la cláusula segunda de esta escritura pública, así  
16 como todas sus edificaciones; además comprenden y se  
17 extiende a todas las mejoras y aumentos de cualquier clase  
18 que existan actualmente y que se hicieran o se levanten en  
19 el futuro sobre los inmuebles que se describen en el numeral  
20 DOS. DOS) de la cláusula segunda de esta escritura pública;  
21 de los cuales se adjunta un **informe de avalúo** suscrito por  
22 el Ingeniero Civil, Juan Enrique Figueroa Triviño, en el cual  
23 se les da un avalúo comercial actual al inmueble, de **CINCO**  
24 **MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS**  
25 **CUARENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**  
26 **DE AMÉRICA CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS DE**  
27 **DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**  
28 **(USD\$5'604,340.83)** y un valor de realización de **CINCO**



1 MILLONES CIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES  
2 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA  
3 (USD\$5'156.000.00). b) **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE**  
4 **ENAJENAR Y GRAVAR.-** EMISING S.A., se obliga  
5 voluntariamente a no enajenar, gravar o limitar el dominio del  
6 bien inmueble gravado a favor del REPRESENTANTE DE LOS  
7 OBLIGACIONISTAS, que consta descrito en el numeral  
8 DOS.DOS) de la cláusula segunda de esta escritura pública.  
9 **CLÁUSULA CUARTA: SANEAMIENTO.- EMISING S.A.,**  
10 declara que el bien que se grava en virtud de este contrato, no  
11 está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no  
12 es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias  
13 o de petición de herencia, que se halla libres de juicios y  
14 embargos, y que el inmueble que se grava, no tiene  
15 constituido ningún derecho real distinto al dominio, ni  
16 soporta ninguna afectación que limite tal dominio. No  
17 obstante se obliga al saneamiento de ley. **CLÁUSULA**  
18 **QUINTA: DECLARATORIA DE PLAZO VENCIDO.-** EMISING  
19 S.A., acepta expresamente que el REPRESENTANTE DE LOS  
20 OBLIGACIONISTAS podrá declarar de plazo vencido  
21 cualquiera o todas las obligaciones emitidas por la compañía  
22 EMISING S.A., y por ende exigir el cobro total de la deuda y  
23 en consecuencia solicitar la ejecución de la presente hipoteca,  
24 si se produce cualquiera de las siguientes circunstancias:  
25 **CINCO. UNO)** Si LA EMISORA incurriere en mora en el pago  
26 de dos o más cuotas de capital o intereses de las obligaciones,  
27 sin perjuicio de los intereses de mora a que hubiere lugar,  
28 calculados de conformidad con lo establecido en la escritura



1 pública de emisión de obligaciones; **CINCO.DOS)** Si LA  
2 EMISORA incurriere en situación de quiebra; **CINCO.TRES)**  
3 Si LA EMISORA se convirtiere en deudor o garante de  
4 obligaciones dinerarias respecto de entidades que tuvieran  
5 jurisdicción coactiva y mantuviere dichas obligaciones en  
6 mora; **CINCO.CUATRO)** Si LA EMISORA suspendiere el  
7 trabajo a que se dedica actualmente y que constituye el giro  
8 de sus negocios y dicha suspensión demorase treinta días o  
9 más; **CINCO. CINCO)** Si entre LA EMISORA y sus  
10 trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda  
11 poner en riesgo la normal actividad de la misma; **CINCO.**  
12 **SEIS)** Si LA EMISORA dejare de cumplir cualquier obligación  
13 patronal para con sus trabajadores y/o el Instituto  
14 Ecuatoriano de Seguridad Social; **CINCO.SIETE)** En el  
15 evento de que LA EMISORA infringiere una cualesquiera de  
16 las estipulaciones de este contrato o de la escritura pública  
17 de emisión de obligaciones o de leyes y reglamentos que  
18 fueren pertinentes; **CINCO. OCHO)** Cuando la emisión se  
19 realice con garantía general y LA EMISORA vendiere,  
20 enajenare o gravare los bienes que forman parte de la  
21 garantía general, incumpliendo el porcentaje establecido en  
22 el artículo trece de la Sección I, Capítulo III, Título II, del  
23 Libro II, de la Codificación de de Resoluciones de la Junta  
24 Política y Regulación Financiera expedida por la Junta de  
25 Política y Financiera. **CINCO. NUEVE)** Si LA EMISORA  
26 incumple con alguno de los resguardos establecidos en el  
27 Artículo once de la Sección I, Capítulo III, Título II del Libro  
28 II de la Codificación de Resoluciones de la Junta Política y



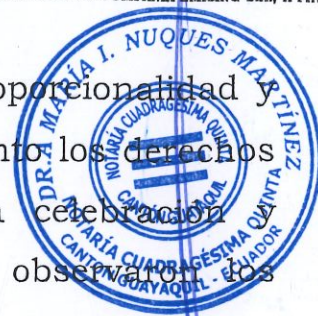
1 Regulación Financiera expedida por la Junta de Política y  
2 Financiera. **CINCO. DIEZ)** Si el bien hipotecado bajo  
3 responsabilidad de EMISING S.A., por causa anterior o  
4 posterior al presente contrato, sufrieren/deterioros o se  
5 depreciare en su valor, de cualquier manera que no ofrezca  
6 seguridad, a juicio del REPRESENTANTE DE LOS  
7 OBLIGACIONISTAS; **CINCO.ONCE)** En el caso de que se  
8 dejase de pagar los impuestos, tasas o cualquier obligación  
9 correspondiente al bien hipotecado; **CINCO.DOCE)** Si un  
10 tercero pidiere el secuestro, embargo o prohibición de  
11 enajenar o dedujere por los inmuebles alguna acción  
12 judicial; **CINCO.TRECE)** Si el bien gravado con esta hipoteca  
13 es enajenado sin el consentimiento del REPRESENTANTE DE  
14 LOS OBLIGACIONISTAS, o declarados de utilidad pública o  
15 expropiados en todo o en parte; En caso de ser declarados  
16 de utilidad pública o expropiados, EMISING S.A., podrá  
17 ofrecer otra garantía suficiente por igual valor al de la  
18 presente escritura, la misma que deberá ser aceptada por los  
19 obligacionistas; **CINCO.CATORCE)** Si requerida la compañía  
20 EMISING S.A., para que, en cualquier tiempo, entregue  
21 balances, estados financieros u otro tipo de informes sobre  
22 su situación financiera, no los entregase en los treinta días  
23 hábiles a su requerimiento.- Para hacer uso del derecho  
24 consignado en ésta cláusula bastará la sola afirmación del  
25 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS. **CLÁUSULA**  
26 **SEXTA: ACEPTACIÓN.-** El REPRESENTANTE DE LOS  
27 OBLIGACIONISTAS, esto es la compañía **BONDHOLDER**  
28 **REPRESENTATIVE S.A.** declara que acepta en todas sus



1 partes las declaraciones a constantes en cada una de las  
2 cláusulas de la presente escritura pública. **CLAUSULA**  
3 **SÉPTIMA: GASTOS.-** Todos los gastos que ocasione la  
4 celebración e inscripción de esta escritura pública, será a  
5 cargo de EMISING S.A. **CLÁUSULA OCTAVA: SOLUCIÓN DE**  
6 **CONTROVERSIAS.-** Toda controversia o diferencia derivada  
7 de este contrato será resuelta con la asistencia de un  
8 mediador del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara  
9 de Comercio de Guayaquil. En el evento de que el conflicto no  
10 fuere resuelto mediante este procedimiento, las partes  
11 someten sus controversias a la resolución de un Tribunal de  
12 Arbitraje que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje  
13 y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, y a las  
14 siguientes normas: a) Los árbitros serán seleccionados  
15 conforme a lo establecido en Ley de Arbitraje y Mediación; b)  
16 Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a  
17 acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral; c) Para la  
18 ejecución de medidas cautelares, el Tribunal Arbitral está  
19 facultado para solicitar el auxilio los funcionarios públicos,  
20 judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario  
21 concurrir a juez ordinario alguno; d) El Tribunal Arbitral  
22 estará integrado por tres árbitros designados por la Cámara  
23 de Comercio de Guayaquil.- e) El procedimiento arbitral será  
24 confidencial; f) El arbitraje será en derecho; g) El lugar de  
25 arbitraje será en las instalaciones del Centro de Arbitraje y  
26 Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil.  
27 **CLÁUSULA NOVENA: INSCRIPCIÓN.-** Las partes se  
28 autorizan entre sí o a cualquier tercero designado por ellos



1 para gestionar la inscripción del presente instrumento en el  
2 Registro de la Propiedad correspondiente. Usted Señora  
3 Notaria se servirá insertar las formalidades de ley que sean  
4 necesarias. **HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE QUEDA**  
5 **ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA.-** La misma que se  
6 encuentra firmada en su primera parte por el Abogado  
7 Ricardo Armijos, con registro profesional número cero nueve  
8 guión dos mil dos guión dos ocho uno del Foro de Abogados.  
9 En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de  
10 Protección de Datos Personales, su reglamento y la legislación  
11 vigente en materia de Protección de Datos Personales, los  
12 comparecientes autorizan libre y voluntariamente de manera  
13 informada e inequívoca, el registro fotográfico de su  
14 comparecencia, la toma de huellas dactilares, el uso y  
15 tratamiento de datos e información provista para los fines  
16 pertinentes, los cuales no serán recopilados, utilizados,  
17 divulgados, procesados o retenidos para ningún propósito que  
18 no sea la correcta prestación del servicio notarial conforme la  
19 legislación vigente y dentro de los parámetros establecidos en  
20 la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, y demás  
21 normas y reglamentos de la materia. La Notaria realiza el  
22 tratamiento de los datos personales contenidos en el presente  
23 instrumento, en estricto cumplimiento al principio de  
24 publicidad de los actos notariales, y las facultades y  
25 obligaciones legales inherentes a la actividad notarial, así  
26 como para el archivo y almacenamiento de los datos en interés  
27 público, conforme a lo establecido en la normativa vigente. Los  
28 datos serán almacenados, archivados y gestionados conforme



1 a los principios de legalidad, necesidad, proporcionalidad y  
2 confidencialidad, respetando en todo momento los derechos  
3 de los titulares de los mismos. Para la celebración  
4 otorgamiento de la presente escritura se observaron los  
5 preceptos legales que al caso requiere; y leída que les fue por  
6 mí, la Notaría a los comparecientes, aquellos se ratifican en la  
7 aceptación de su contenido y firman conmigo en unidad de  
8 acto; se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente  
9 Escritura, de todo lo cual **DOY FE.**

11 **p. EMISING S.A.**

12 **RUC. 0992590807001**

14 **ANDREA ELIZABETH VERA GARCÍA**

15 **PRESIDENTA EJECUTIVA**

16 **C.C. 1309857199**

17 **C.V.**

19 **p. BONDHOLDER REPRESENTATIVE S.A.**

20 **RUC. 1791916239001**

22 **JUAN CARLOS ARÍZAGA GONZÁLEZ**

23 **GERENTE GENERAL**

24 **C.C. 0101403434**

25 **C.V.**

27 **DRA. MARÍA ISABEL NUQUES MARTÍNEZ**

28 **NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA QUINTA DE GUAYAQUIL**

# **ANEXO 5: INFORMES DE AUDITORIA 2024- 2023-2022**

**EMISING S.A.**

-----  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2023**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## **EMISING S.A.**

Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2023

---

<b><u>Índice</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	I – 2 - 3
Estado de Situación Financiera	4 – 5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 24

### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	EMISING S.A.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Directores y Accionistas de:  
**EMISING S.A.:**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de EMISING S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de EMISING S.A., al 31 de diciembre de 2023, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***Fundamentos de la Opinión***

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de EMISING S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### ***Cuestiones Clave de Auditoría***

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

### ***Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### ***Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no

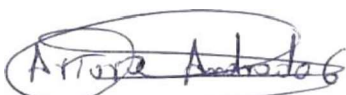
con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### ***Otros asuntos***

- Los estados financieros de EMISING S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron examinados por el auditor Arturo Andrade Garofalo con registro #1130.
- La administración a tenido una recuperación importante en el incremento de sus ventas en relación a la pandemia y al golpe que su sector atraviesa.



CPA. Arturo Andrade G  
Guayaquil, 17 de abril de 2024  
SC-RNAE-No. 1130  
Auditor Externo

**EMISING S.A.**  
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivos y bancos	4	208.040	166.361
Cuentas por cobrar no relacionadas y otras	5	422.639	1.175.732
Deterioro Cuentas por Cobrar no relacionadas	5	-	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	5	279.002	-
Inventario	6	-	-
Servicios y otros pagos anticipados		-	4.339
Activos por impuestos corrientes	9	449.831	82.313
Otros Activos corrientes	5	11.639	279.002
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.371.151</b>	<b>1.707.747</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y equipos	7	3.431.227	3.255.397
Depreciacion Acumulada Activos Fijos	7	- 170.214	- 139.441
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados		-	-
Activos Intangibles		4.100	4.100
(-) Amortización acumulada de activos intangibles	-	633	827
Otros activos no corrientes		60.000	60.000
Inversiones no corrientes		95.000	95.000
<b>Total activo no corriente</b>		<b>3.419.480</b>	<b>3.274.229</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.790.632</b>	<b>4.981.976</b>



**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General



**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General


Ver notas a los estados financieros.

**EMISING S.A.**  
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Obligaciones Financieras		70.922	-
Cuentas por pagar comerciales y otras	8	120.484	107.235
Obligaciones y beneficios a empleados	10	18.728	7.690
Participacion a trabajadores	10	5.980	56.467
Pasivos por impuestos corrientes	9	8.471	85.317
Otros pasivos corrientes	8	308.321	87.197
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>532.906</b>	<b>343.906</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivos por ingresos diferidos		225.493	653.769
Otras cuentas por pagar relacionadas	11	289.306	86.470
Obligaciones con Instituciones Financieras ( largo plazo)		203.647	149.301
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>718.446</b>	<b>889.540</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1.251.352</b>	<b>1.233.446</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital social	12	10.000	10.000
Aportes de socios, accionistas, para futura capitalizacion		510.845	510.845
Reserva Legal		5.000	5.000
Otras Reservas	12	2.530.000	2.530.000
Resultados acumulados	12	458.021	458.021
Perdidas acumuladas de ejercicios anteriores		-	-
Utilidad del Ejercicio		25.414	234.663
Utilidades del Ejercicio a reinvertir		-	-
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>3.539.280</b>	<b>3.748.530</b>
<b>TOTAL MAS PATRIMONIO</b>		<b>4.790.632</b>	<b>4.981.976</b>



**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General




**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**EMISING S.A.**  
Estado de Resultado Integral  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
INGRESOS	13	5.762.944	5.529.849
COSTO DE VENTAS	14	5.115.040	4.694.113
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>647.905</b>	<b>835.736</b>
Gastos de administración y ventas	14	574.759	436.899
Costos Financieros	14	36.774	22.390
Otros Ingresos (egresos), netos	13	3.492	-
<b>Total</b>		<b>608.040</b>	<b>459.289</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>39.864</b>	<b>376.447</b>
Menos gasto por impuesto a la renta:		8.471	85.317
Menos participación a trabajadores 15%		5.980	56.467
Menos Reserva Legal 10%		-	-
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>25.414</b>	<b>234.663</b>

  
**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General

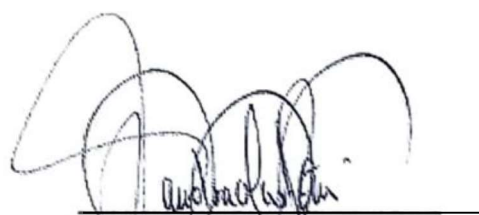
  
**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

**EMISING S.A.**  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Aportes</b>	<b>Aporte</b>				
	<b>Capital</b>	<b>Futuras</b>	<b>Reserva</b>	<b>Reserva</b>	<b>Resultados</b>	<b>Total</b>
	<b><u>social</u></b>	<b><u>Capitalizaciones</u></b>	<b><u>Legal</u></b>	<b><u>Facultativa y Otras</u></b>	<b><u>acumulados</u></b>	<b><u>patrimonio</u></b>
<b>Diciembre 31, 2021</b>	<b>10.000</b>	<b>510.845</b>	<b>5.000</b>	<b>2.530.000</b>	<b>458.021</b>	<b>3.513.867</b>
Utilidad neta	-	-	-	-	234.663	
Superavit de Revaluacion Acumulado.	-	-	-	-	-	234.663
Otros	-	-	-	=	=	-
<b>Diciembre 31, 2022</b>	<b>10.000</b>	<b>510.845</b>	<b>5.000</b>	<b>2.530.000</b>	<b>692.685</b>	<b>3.748.530</b>
Utilidad neta	-	-	-	-	25.414	25.414
Transferencia	-	-	-	-	234.663	234.663
Superavit de Revaluacion Acumulado.	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-
<b>Diciembre 31, 2023</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>	<b>5.000</b>	<b>2.530.000</b>	<b>483.435</b>	<b>3.539.280</b>

  
**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General

  
**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

**EMISING S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	6.140.372	5.350.160
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	- 114.061	117.579
Otros pagos Operacionales y de Personal	- 5.934.070	- 5.215.028
Otras cuentas por pagar	-	-
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>92.241</u>	<u>252.712</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Ventas de propiedades y equipo	- 175.830	- 50.170
Inversiones	-	-
Otros activos y pasivos netos	-	-
Flujo neto de efectivo proveniente en actividades de inversión	<u>- 175.830</u>	<u>- 50.170</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones instituciones Financieras	125.268	- 126.250
Otras actividades de financiamiento	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>125.268</u>	<u>- 126.250</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS</b>		
Aumento neto del efectivo durante el período	41.679	76.292
Saldo al inicio del período	166.361	90.069
<b>Saldo al final del período</b>	<u>208.040</u>	<u>166.361</u>

**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General

**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

### **I. INFORMACIÓN GENERAL**

EMISING S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 07 de Octubre del 2008 e inscrita en Registro Mercantil el 12 de septiembre del 2008. Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.08-G-IJ-0006472; Siendo su actividad principal la construcción de todo tipo de edificios residenciales, casas familiares, entre otros.

Las oficinas y su domicilio principal se encuentran en la Av. Joaquín Orrantía s/n y Leopoldo Benítez piso 4 oficina 422, en la Ciudad de Guayaquil.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

#### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**2.3. Moneda funcional**

La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.4. Efectivo y bancos**

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.5. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes y empleados, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización

**2.6. Inventario**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor y son valuados de acuerdo con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Al término de cada año la administración realiza un análisis de deterioro para determinar e incluir una provisión por pérdidas por obsolescencia, en los casos que amerite, los cuales son determinados en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

**2.6.1 Obras en Proceso:**

Son medidos al costo o al valor neto realizable, el menor. Las obras en procesos representan costos acumulados de obras no liquidadas o concluidas. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos de terminación de las obras y los costos necesarios para la venta.

La entidad registra los costos acumulados por obra, reconociendo la parte de ingresos totales cuando se ejecutan las ventas a los interesados o la facturación en la medida que se entrega las unidades al beneficiario, el cual está en directa relación con el progreso de las respectivas obras ejecutadas.

Para efectos de conocer el grado de avance de cada proyecto en construcción se efectúan inspecciones técnicas de terminación de obra por parte de la entidad. Por otra parte, aquellos proyectos en proceso de ejecución son activados bajo el rubro de activos corrientes, obras en proceso para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura

Se reconoce en el estado de resultado integra todos los costos relacionados directamente con la venta. Esto implica que los materiales de construcción no incorporados a un proyecto y los pagos adelantados a subcontratistas y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otras obras, no forma parte del costo reconocido en resultado en ese periodo.

Los materiales de construcción no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como obras en proceso y/o pagos anticipados, respectivamente

Constructora EMISING S.A. celebra los contratos a precio fijo; donde el contratista acuerda un precio fijo, o cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión o reajuste de precio si sobrepasa el 5% de inflación anual, en cuyo caso se cobra la diferencia del exceso.

La entidad presenta como un activo financiero el importe bruto adeudado por los clientes para la obra terminada y entregada para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos y menos las pérdidas reconocidas superan los anticipos recibidos. La facturación pendiente de pago por los clientes se incluye en "Cuentas por cobrar Comerciales".

La compañía registra los anticipos recibidos de clientes en pasivos corrientes y no corrientes, según la fecha estimada de entrega de los inmuebles. Estos anticipos se liquidan con la entrega del bien, emisión de la factura y firma de la escritura de venta.

**2.7. Propiedades y equipos**

***2.7.1. Medición en el momento del reconocimiento*** – Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprende de todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

**2.7.2. Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.7.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo o valor se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Activo fijos</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

## **2.8. Deterioro del valor de los activos tangibles**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 Deterioro del valor de los activos.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro

La compañía durante el año 2023 no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus activos.

## **2.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

## **2.10. Obligaciones Financieras**

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de cualquier costo incurrido en la transacción. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente y no corriente, la parte corriente es la que se vence dentro de doce meses o un año y la parte no corriente del préstamo

son los pagos con vencimiento mayor a 12 meses o un año al final del periodo sobre el que se informa

**2.11. Pasivos por impuestos corrientes**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.12. Pasivos acumulados**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

**2.13. Beneficio a los empleados.**

**2.13.1.- Beneficios de corto plazo**

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades:

Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

**2.13.2.- Beneficios de largo plazo**

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

#### **2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de obras en proceso en el curso normal de sus operaciones, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

#### **2.15. Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **2.16. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.17. Activos y pasivos financieros**

**Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos corrientes.

**Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Cuentas por cobrar a clientes:** Estas cuentas corresponden los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (hasta en 45 días).

**Pasivos Financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconocen en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Cuentas por Pagar” cuyas características se explican seguidamente:

**Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas de entre 45 a 90 días.

**Baja de activos y pasivos financieros** - Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.1. Deterioro de activos**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos fijos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la sección 27 “Deterioro de valor de activos”, la Compañía a al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2. Utilidad o pérdida por acción**

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

## **4. EFFECTIVO Y BANCOS**

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

**Diciembre 31...**

### **Efectivo y su equivalente de efectivo**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Bancos Locales	206.740	165.061
Caja Chica	<u>1.300</u>	<u>1.300</u>
<b>Total</b>	<b>208.040</b>	<b>166.361</b>

Al 31 de diciembre de 2023, bancos representan saldos en cuentas corrientes y ahorro en los Bancos, los cuales no generan intereses.

## **5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

	... diciembre 31...	
<b>Cuentas por cobrar y otras comerciales no Relacionadas</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	422.639	1.175.732
(-) Deterioro y Provision cuentas inconbrables	-	-
Otros activos corrientes	279.002	279.002
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	-	-
<b>Total</b>	<b><u>701.641</u></b>	<b><u>1.454.734</u></b>

**Clientes** - Representan créditos otorgados por la venta por servicios prestados en ejecución de obra con un plazo de vencimiento desde 15 hasta 60 días plazo, los cuales no generan intereses.

### **5.1. Gestión de riesgos financieros**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

***Riesgo de liquidez.*** - La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

### **6. INVENTARIO – OBRAS EN CONSTRUCCION PARA LA VENTA**

Corresponden principalmente a inventarios tales materiales corresponden, a compras para la ejecución de obras en el proceso de construcción, así como el costo que actualmente mantiene la Compañía. Al 31 de diciembre del año 2023 la empresa no tuvo inventarios en existencias.

### **7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<b>... diciembre 31...</b>	
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Edificaciones	505.000	505.000
Ajuste acumulado por valuación edificio	-	-
Terreno	2.600.000	2.600.000
Muebles y enseres	17.458	17.458
Equipos de computo	9.769	9.769
Vehículos	99.000	58.170
Maquinaria	200.000	65.000
Otros Activos Intangibles	4.100	4.100
Total costo histórico	3.435.327	3.259.497
Menos amortizacion acumulada	633	827
Menos, depreciación acumulada	170.214	139.441
<b>Total, neto</b>	<b>3.264.480</b>	<b>3.119.229</b>

Durante el año 2023, la compañía procedió a reclasificar y activar los valores mantenidos en proceso originadas en el 2022.

Depreciación aplica para los activos, como muebles, vehículos, maquinaria De acuerdo a la NIIF 16 Propiedad, planta y equipo será reconocido siempre y cuando realice beneficio económico futuro derivados del mismo.

### **8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

	<b>Diciembre 31...</b>	
<b>Cuentas por pagar Comerciales y otras.</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Cuentas por pagar locales Comerciales	120.484	107.235
Cuentas y documentos por pagar no Relacionadas	-	-
Otros Pasivos corrientes	308.321	87.197
<b>Total</b>	<b>428.805</b>	<b>194.432</b>

**Proveedores locales** - Al 31 de diciembre de 2023, representan saldos por pagar con vencimientos hasta 60 días, los cuales no devengan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre-acordados.

### **9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<b>... diciembre 31...</b>	
	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b><u>Activos por impuestos corrientes:</u></b>		
	449,831	82,313
<b>Total</b>	<b>449,831</b>	<b>82,313</b>
<b><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></b>		
	8,471	85,317
<b>Total</b>	<b>8,471</b>	<b>85,317</b>

### **10. PASIVOS ACUMULADOS**

Un resumen de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<b>... diciembre 31...</b>	
<b>Participación de trabajadores- Beneficio Sociales</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Participacion a Trabajadores	5.980	56.467
Obligaciones y beneficios a empleados	18.728	7.690
<b>Total</b>	<b>24.708</b>	<b>64.157</b>

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables, así como gozar de los beneficios Sociales que se indica en la Ley de Seguridad Social, como en Código de Trabajo.

### **11. PASIVOS LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de cuentas por pagar largo plazo corresponde a préstamos con bancarios, los mismos generan y devengan intereses. A dos años plazo.

### **12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2023, el capital social de la Compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados acumulados.** - Corresponde principalmente valores acumulados de los resultados en los años anteriores al 2022 por US\$ 458,021 las mismas están sujetas a disposición de los accionistas.

### **13. INGRESOS**

Un detalle de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	... diciembre 31...	
Ingresos	2023	2022
Ventas Locales	5.762.944	5.529.849
Intereses con Instituciones Financieras	-	-
Otros Ingresos	3.492	-
<b>Total</b>	<b>5.766.436</b>	<b>5.529.849</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2023, EMISING S.A. tiene actividad económica principal Actividades de construcción de toda clase de viviendas (incluido el cultivo orgánico y

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

el cultivo genético., Las ventas en el año 2023, aumentaron en un 4.27%, con relación al año 2022, mostrando una recuperación del sector constructor.

### **14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

... diciembre 31...

#### **Costos y Gastos**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Costo de venta	5.115.040	4.694.113
Gastos de administración y ventas	574.759	436.899
Costos Financieros	36.774	22.390
<b>Total</b>	<b>5.726.572</b>	<b>5.153.402</b>

- a) Los rubros de costos están relacionados directamente las ventas ordinarias.
- b) La empresa presenta gastos no deducibles según detallamos a continuación:

... diciembre 31...

#### **Gastos no deducibles**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Gastos no deducibles	-	10.643
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>10.643</b>

### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido aprobados por la Gerencia en mayo 07 de 2024 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de EMISING S.A. los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

### **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2023 y a fecha de emisión de los estados financieros (26 de marzo de 2024) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **8. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

De acuerdo con la Resolución No. UAF-DGQOI 2-0035, publicada en el registro oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAFDG-

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

---

2012-0071 publicada en el registro oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, CONSTRUCTORA EMISING SA está obligada a entregar información a la UAF, sobre la Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

**EMISING S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**



**EMISING S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024**

<b>Índice</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	3 – 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integral	7
Estado de flujos de efectivo	8
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	9
Notas a los estados financieros	10 – 28

**Abreviaturas**

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
USD	US dólares
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	EMISING S.A.

CARLOTA MARIA SOLORZANO FIGUEROA  
GUAYAQUIL - ECUADOR

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**EMISING S.A.:**

### **Opinión calificada**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EMISING S.A. (una sociedad anónima), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integral, de flujos de efectivo y de evolución del patrimonio de los accionistas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros por el período terminado en la propia fecha.

### **Fundamentos de la opinión calificada**

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en esta sección “Fundamentos de la opinión calificada”, los estados financieros arriba mencionados se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de EMISING S.A., al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones, sus flujos de efectivo y de la evolución del patrimonio de los accionistas por el período terminado en la propia fecha, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), según lo descrito en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de EMISING S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

### **Autonomía**

Somos independientes de EMISING S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código.

### **Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo. La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría.

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los posibles hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que se encuentre e identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### Otros asuntos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se emite por separado.



Firmado electrónicamente por:  
**CARLOTA MARIA  
FIGUEROA SOLORZANO**  
Validar únicamente con FirmaEC

C.P.A. Carlota Figueroa Solorzano  
Registro SC-RNAE 1741

Guayaquil, Ecuador  
30 de mayo del 2025

EMISING S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	NOTAS	31-dic-24	31-dic-23
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	303,103	208,040
Deudores comerciales, neto y otras cuentas por cobrar	4	1,078,029	701,641
Inventarios		427,836	
Activos por impuestos corrientes	7	110,350	449,831
Otros activos corrientes		520,835	11,639.000
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>2,440,154</b>	<b>1,371,151</b>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto</b>	5	<b>3,346,240</b>	<b>3,261,013</b>
Activos intangibles, neto		3,467	3,467
Otros activos no corrientes		402,000	155,000
<b>Total de activos</b>		<b>6,191,861</b>	<b>4,790,631</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	6	767,975	428,805
Otras obligaciones corrientes	7	685,263	104,101
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas		1,128,135	718,446
<b>Total de pasivos</b>		<b>2,581,374</b>	<b>1,251,352</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social, suscrito y pagado	10	10,000	10,000
Aportes de socios, accionistas, para futura capitalización		510,845	510,845
Reserva Legal		5,000	5,000
Otras reservas		2,530,000	2,530,000
Reserva Facultativa			
Resultados acumulados		483,434	458,020
Resultado del ejercicio		71,208	25,414
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<b>3,610,487</b>	<b>3,539,279</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>6,191,861</b>	<b>4,790,631</b>

Las firmas son parte integrante de este estado de situación financiera.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDREA ELIZABETH VERA GARCÍA**  
Validar únicamente con FirmaBC

Andrea Elizabeth Vera García  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA FERNANDA DONOSO PROAÑO**  
Validar únicamente con FirmaBC

María Fernanda Donoso Proaño  
Contador

EMISING S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	31-dic-24	31-dic-23
INGRESOS ORDINARIOS		1,675,876	5,762,944
COSTOS DE OPERACIÓN			(5,115,040)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>1,675,876</b>	<b>647,904</b>
GASTOS DE OPERACION:			
Generales y de administración		(1,564,178)	(608,040)
(Pérdida) Utilidad antes de otros ingresos		<b>111,699</b>	<b>39,864</b>
OTROS INGRESOS:			
Otros ingresos			
<b>Utilidad operacional</b>		<b>111,699</b>	<b>39,864</b>
Otros egresos			
<b>Utilidad del año y resultado integral total</b>		<b>111,699</b>	<b>39,864</b>
<b>PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES</b>	<b>15%</b>	16,755	5,980
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		<b>94,944</b>	<b>33,884</b>
PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA	<b>25%</b>	<b>23,736</b>	8,471
<b>Utilidad del año y resultado integral total</b>		<b>71,208</b>	<b>25,414</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDREA ELIZABETH  
VERA GARCIA**  
Validar únicamente con FirmaSC

Andrea Elizabeth Vera García  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA FERNANDA  
DONOSO PROAÑO**  
Validar únicamente con FirmaSC

María Fernanda Donoso Proaño  
Contador

EMISING S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

**31-dic-24**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de clientes y otros	778,652
Pagado a proveedores y otros	(908,992)
Otras entradas (salidas) efectivo	310,629
<b>Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación</b>	<b>180,290</b>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Adiciones de propiedades y equipos	(85,227)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(85,227)

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Otras entradas (salidas) de efectivo	(0)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	(0)
(Disminución) neto en saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	95,063
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	208,040
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	303,103

Conciliación de los resultados del año y el efectivo

**Utilidad neta** **71,208**

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo

Ajustes

Provisión para cuentas dudosas

Depreciación de propiedades y equipos, neto

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (897,224)

Otros activos (674,836)

Activos por impuestos corrientes 1,024,744

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar 1,374,844

Obligación por beneficios definidos

Otros pasivos (718,446)

**Flujo neto de efectivo por actividades de operación** **180,290**

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDREA ELIZABETH  
VERA GARCIA**

Andrea Elizabeth Vera García  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA FERNANDA  
DONOSO PROAÑO**  
Validar únicamente con FirmaEC

María Fernanda Donoso Proaño  
Contador

EMISING S.A.  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital social, suscrito y pagado	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Resultados acumulados	Resultados acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Utilidad o Pérdida Neta del periodo	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	10,000	510,845	5,000	0	2,530,000	458,020		25,414	3,539,279
Más (menos) transacciones durante el año:									0
Ajustes									0
Utilidad neta, 2024								71,207.88	71,207.88
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>10,000</b>	<b>510,845</b>	<b>5,000</b>	<b>0</b>	<b>2,530,000</b>	<b>483,434</b>		<b>71,207.88</b>	<b>3,610,487</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDREA ELIZABETH  
VERA GARCIA**  
Validar únicamente con FirmaEC

Andrea Elizabeth Vera García  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA FERNANDA  
DONOSO PROAÑO**  
Validar únicamente con FirmaEC

María Fernanda Donoso Proaño  
Contador

EMISING S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

EMISING S.A., se constituyó por escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 07 de octubre del 2008, fecha en la que consta inscrita en el registro mercantil de ese mismo año.

La compañía tendrá por objeto social dedicarse a la actividad venta al por menor de combustibles para vehículos automotores y motocicletas en establecimientos especializados.

Los estados financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre del 2024, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia General para su emisión y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia General estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con datos emitidos por el Banco Central del Ecuador.

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

### BASES DE PRESENTACION

La Compañía, mantiene sus registros contables en dólares de E.U.A., moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, vigentes al cierre del año 2024 y con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales en términos generales coinciden con los principios internacionales de contabilidad.

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2024. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado. Algunas reclasificaciones han sido efectuadas para facilitar la comparación entre un año y otro. Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), al costo amortizado en pasivos financieros y cuentas por cobrar y pagar.

### INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero.

**ACTIVOS FINANCIEROS.** - Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable. Posteriormente, los activos financieros son razonables a su costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados

integral. La Compañía dará de baja en cuentas de activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**PASIVOS FINANCIEROS.** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados integral durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen intereses o cuando los términos no incluyen intereses, pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía. La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros. - Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros. - Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificadas en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Instrumentos financieros básicos. - Los instrumentos financieros básicos se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Otros instrumentos financieros. - Son medidos al valor razonable a través de pérdidas y ganancias desde el reconocimiento inicial.

**INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO.** - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos los pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones que constituyen el capital pagado y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos e inversión.

## DEUDORES COMERCIALES

Incluyen facturas por ventas de bienes, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año y no generan intereses.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

## PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las partidas de propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades y equipos, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento, que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables originales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades y equipos. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de resultados. Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos, están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

## DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de algún deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupos de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupos de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupos de activos) en años anteriores. Una revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

## ACREEDORES COMERCIALES

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (USD) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

## IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la renta. - El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente. - El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las

tasas de impuestos vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de pérdida que afecta al patrimonio de los accionistas. En la nota relativa al impuesto a la renta, se precisa casos específicos establecidos para la aplicación de tasas de impuesto a la renta según la normativa tributaria vigente. El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales al periodo actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos. Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta relativos al periodo actual o a periodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las autoridades fiscales, anticipos de impuestos a la renta que tengan posibilidad de recuperación, etc.

Impuesto a la renta diferido. - El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libro de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de la tasa de impuestos aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes. Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el periodo de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo, en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro. Los activos y pasivos tributarios corrientes y los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan, si y solo si la Compañía tiene el derecho exigible legalmente de hacerlo y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria y pueda demostrar sin esfuerzo o costo desproporcionado que tenga planes de liquidarlos en términos netos o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los cambios en activos y pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en la pérdida y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada al impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente. El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuesto diferido se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos. - Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor Agregado, se muestra al valor recuperable. Otros impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

## CAPITAL SOCIAL

El capital social es el valor nominal de las acciones ordinarias que ha sido emitido. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes. Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

## RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador establece una apropiación obligatoria de por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumento de capital social o para cubrir pérdidas futuras.

## UTILIDADES RETENIDAS

Resultados acumulados. - Incluyen las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía y la utilidad o pérdida del periodo. Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias.

Distribución de dividendos. - Los dividendos distribuidos son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el periodo en que son aprobados.

## RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

## COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en el estado de resultados integral al momento de la utilización del bien o servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

## INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo. Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos y pasivos con obligaciones, los descuentos en la disposición de los instrumentos financieros.

## COMPENSACION DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

## PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Los gastos relativos a provisiones de diversos tipos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultados de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de esta pueda ser estimado confiablemente. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales. Cuando hay un elevado número de obligaciones similares, el monto estimado de recursos para cancelar las obligaciones es determinado considerando la clase de obligaciones en su totalidad. Una provisión es reconocida aún si la estimación de los flujos de pago con respecto a alguno de los ítems individuales incluidos en la clase pueda ser pequeña. Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos, para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debido al tiempo es reconocido como un gasto financiero.

## ESTIMACIONES CONTABLES Y SUPOSICIONES EFECTUADAS POR LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y

pasivos contingentes. También requiere que la administración ejercite su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante. Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonable bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variaren ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes otras nuevas circunstancias.

## EMPRESA EN MARCHA

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a los recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la Compañía. La Compañía, por lo tanto, no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

## ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias. Los siguientes son los juicios razonables significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Deterioro de cuentas por cobrar a clientes. - Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

Deterioro del valor de propiedades y equipos. - A la fecha de cierre de cada período o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima su recuperación de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se

registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Vidas útiles de activos depreciables. - Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de las propiedades y equipos, se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía y al estado físico en el que se encuentren. Las estimaciones podrían variar debido a factores no previstos dentro de la operación actual, como factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Activos tributarios diferidos. - La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

Impuesto a la renta diferido-tasa aplicable. - La legislación vigente aplicable para el año 2022, establece que los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando: a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la respectiva Ley; o, b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

En la nota relativa al impuesto a la renta, se precisa casos específicos establecidos para la aplicación de tasas de impuesto a la renta según la normativa tributaria vigente.

Provisiones. - Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque hay incertidumbre sobre el momento o la cantidad requerida para cancelar la obligación. El reconocimiento y valoración de las provisiones requiere que la Compañía realice estimaciones significativas con respecto a la probabilidad (si el evento es más probable que ocurra a que no ocurra) de que una salida de recursos que se realicen para liquidar la obligación, y además a la hipótesis de si puede hacerse una estimación fiable de la cuantía de la obligación.

Contingencias. - Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada solo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable una salida de recursos que se requieran para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad. Inevitablemente, la determinación de que la posibilidad de que una salida de recursos que incorporen beneficios económicos sea remota, o que ocurran o no uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía, requiere un juicio significativo.

Estimaciones contables críticas. - La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultados estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste a los valores en libros de activos y pasivos se describen abajo:

Ingresos ordinarios y costos de operación. - La Compañía en su reconocimiento inicial determina el valor razonable de sus ingresos ordinarios basados en las condiciones del mercado activo. El costo de operación se mide al valor razonable de los gastos operativos que se incurran para proporcionar el bien para el que fueron contratados.

Otros resultados integrales. - Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio, según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 si ha habido otros resultados integrales.

Eventos posteriores. - Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### MODIFICACIONES A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

Las modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y que son de aplicación efectiva, son:

- Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.
- Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.
- Aplicación de las Modificaciones a la NIC 19, Planes de Beneficios Definidos– Tasa de descuento.

- NIIF 9; NIC 39; NIIF 4 y la NIIF 7: Instrumentos financieros. Marco conceptual revisado para la información financiera.
- NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes.
- NIIF 16: Arrendamientos.
- NIC 16: Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo, cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.
- Definición de material: modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8.
- Definición de negocio: modificaciones a la NIIF 3.
- CINIIF 23: La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Esta interpretación aclara como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- NIC 37: Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato, incluye tanto los costos incrementales como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos.
- NIC 41: Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC41.
- NIIF 1: Mejoras que permiten a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz.
- NIIF 17: Normas que reemplazan la NIIF 4 y cambia y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguros y contratos de inversión.

La administración de la Compañía menciona qué, en base a una evaluación general, la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones indicadas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación, pues gran parte de estas normas no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

### 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Efectivo y equivalentes de efectivo comprende caja y fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

Al 31 de diciembre de 2024, el efectivo y equivalentes de efectivo consistían en:

	31-dic-24
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>	303,103
	<u><b>303,103</b></u>

La Compañía mantiene dinero en depósitos en cuentas corrientes y de ahorro en bancos locales en dólares.

Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses, a excepción de la cuenta de ahorros.

### 4. DEUDORES COMERCIALES, NETO Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024, los deudores comerciales, neto y otras cuentas por cobrar, consistían en:

	31-dic-24
Deudores comerciales, neto y otras cuentas por cobrar	1,078,029
<u>Otros activos corrientes</u>	520,835
	<u><b>1,598,865</b></u>

Al 31 de diciembre de 2024, los saldos de las cuentas por cobrar corresponden a movimientos realizados como desembolso a accionistas, empresas relacionadas y saldos de clientes.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto al 31 de diciembre de 2024, consistían en:

	31-dic-24
<u>PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto</u>	3,346,240
	<u><b>3,346,240</b></u>

Al 31 de diciembre de 2024, no existen propiedades y equipos que hayan sido dados en garantía y no se han reconocido pérdidas por deterioro del valor o incluidas en el estado de resultados integral.



## 6. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían en:

	31-dic-24
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	767,975
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	1,128,135
	<b><u>1,896,111</u></b>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios con vencimientos de períodos cortos, las cuales no generan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de créditos pre-acordados.

## 7. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024, los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían en:

	31-dic-24
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	<u>110,350</u>
	<b><u>110,350</u></b>
<u>Otras obligaciones corrientes</u>	<u>685,263</u>
	<b><u>685,263</u></b>

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es la siguiente:

**31-dic-24**

Utilidad antes de impuesto a la renta	94,944
Mas (menos) partidas de conciliación:	
Gastos no deducibles	
Rentas exentas	
Gastos incurridos para generar ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos no objeto de Impuesto a la Renta	
<b>Utilidad gravable</b>	<b>94,944</b>
Tasa de impuesto	<b>25%</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>23,736</b>
Anticipo impuesto a la renta	
Retenciones de impuesto a la renta	(22,837)
Crédito tributario de años anteriores	
<b>(Valor a pagar o saldo a favor)</b>	<b>899</b>

**IMPUESTO A LA RENTA.** - El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributarias la tasa del impuesto a la renta. La legislación vigente aplicable para el año 2024, establece que los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando: a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la respectiva Ley; o, b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la

proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo con lo indicado en el reglamento.

## 8. TRANSACCIONES CON LA ADMINISTRACION

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la Gerencia General, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2024, en transacciones no habituales y/o relevantes. Durante el año 2024, la Compañía no registra la existencia de compañías relacionadas.

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS.** - Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y efectivo que provienen directamente de sus operaciones. En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la alta gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad. La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. A continuación, se presenta una definición de posibles riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

**RIESGOS DE MERCADO.** - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

**Riesgo en las tasas de interés.** - La Compañía al cierre de los años 2024, mantuvo financiamiento con una entidad financiera. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Administración, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

Riesgo de tipo de cambio. - El riesgo de tasas de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de cambio. La exposición de la Compañía al riesgo de tasas de cambio se relaciona principalmente con determinadas operaciones con proveedores, sin embargo, las principales operaciones de la Compañía se realizan en dólares de E.U.A., moneda de curso legal en el Ecuador, por lo tanto, los efectos de variaciones de tipo de cambio en los estados financieros no son significativos.

RIEGOS DE CREDITO. - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar). El riesgo de crédito surge del depósito en instituciones bancarias, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintos clientes y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesta la Compañía representa el valor en libros de los activos financieros.

RIESGO DE LIQUIDEZ. - La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos. La Compañía mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la Administración para financiar las operaciones de la Compañía y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

#### 10. CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y PAGADO

Al 31 de diciembre de 2024, el capital social, suscrito y pagado consiste en 10.000, conformado por 10.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas por un valor nominal de US \$ 1.00 cada una respectivamente.

	31-dic-24
Capital social, suscrito y pagado	10,000
Aportes de socios, accionistas, para futura capitalización	510,845
Reserva Legal	5,000
Otras reservas	2,530,000
Reserva Facultativa	0
Resultados acumulados	483,434
Resultado del ejercicio	71,207.88
	<b><u>3,610,487</u></b>

## 11. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos ordinarios, consistían en:

	31-dic-24
Ingresos ordinarios	1,675,876
<u>Otros ingresos ordinarios</u>	<u>0</u>
	<u><b>1,675,876</b></u>



## 12. GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2024, los gastos generales y de administración, consistían en:

	31-dic-24
Costos de operación	-
Generales y de administración	(1,564,178)
Otros egresos	0
	<u>(1,564,178)</u>

## 13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionados, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a 15.000.000, están obligados a presentar el estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. En los ejercicios 2024, la Compañía no presenta transacciones con partes relacionadas por el monto indicado.

## 14. PASIVOS CONTINGENTES

No existen pasivos contingentes que la Administración de la Compañía los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

## 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de emisión de nuestro informe, 30 de mayo del 2025, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.



Firmado electrónicamente por:  
**ANDREA ELIZABETH  
VERA GARCIA**  
Validar únicamente con FirmaEC

Andrea Elizabeth Vera García  
Presidente Ejecutivo



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA FERNANDA  
DONOSO PROAÑO**  
Validar únicamente con FirmaEC

María Fernanda Donoso Proaño  
Contador

**EMISING S.A.**

-----  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2022**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## **EMISING S.A.**

Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2022

---

<b><u>Índice</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	I – 2 - 3
Estado de Situación Financiera	4 – 5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 24

### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	EMISING S.A.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Directores y Accionistas de:  
**EMISING S.A.:**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de EMISING S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de EMISING S.A., al 31 de diciembre de 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***Fundamentos de la Opinión***

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de EMISING S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### ***Cuestiones Clave de Auditoría***

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

### ***Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### ***Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no


con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Otros asuntos**

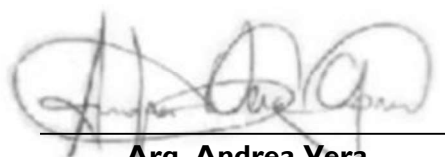
- Los estados financieros de EMISING S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, fueron examinados por el auditor Arturo Andrade Garofalo con registro #1130.
- La administración a tenido una recuperación importante en el incremento de sus ventas en relación a la pandemia y al golpe que su sector atraviesa.



CPA. Arturo Andrade G  
Guayaquil, 20 de abril de 2023  
SC-RNAE-No. 1130  
Auditor Externo

**EMISING S.A.**  
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2022  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivos y bancos	4	166,361	90,069
Cuentas por cobrar no relacionadas y otras	5	1,175,732	1,247,172
Deterioro Cuentas por Cobrar no relacionadas	5	-	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	5	-	-
Inventario	6	-	-
Servicios y otros pagos anticipados		4,339	-
Activos por impuestos corrientes	9	82,313	31,153
Otros Activos corrientes	5	279,002	79,034
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,707,747</b>	<b>1,447,428</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y equipos	7	3,255,397	3,205,227
Depreciacion Acumulada Activos Fijos	7	- 139,441	- 122,397
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados		-	-
Activos Intangibles		4,100	4,100
(-) Amortización acumulada de activos intangibles	-	827	827
Otros activos no corrientes		60,000	60,000
Inversiones no corrientes		95,000	95,000
<b>Total activo no corriente</b>		<b>3,274,229</b>	<b>3,241,103</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4,981,976</b>	<b>4,688,530</b>



**Arq. Andrea Vera**  
**Gerente General**



**CPA. Sandra Martínez**  
**Contador General**

Ver notas a los estados financieros.

**EMISING S.A.**  
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2022  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Obligaciones Financieras		-	50,217
Cuentas por pagar comerciales y otras	8	107,235	217,964
Obligaciones y beneficios a empleados	10	7,690	23,350
Participación a trabajadores	10	56,467	25,551
Pasivos por impuestos corrientes	9	85,317	37,459
Otros pasivos corrientes	8	87,197	77,893
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>343,906</b>	<b>432,434</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivos por ingresos diferidos		653,769	466,679
Otras cuentas por pagar relacionadas	11	86,470	-
Obligaciones con Instituciones Financieras ( largo plazo)		149,301	275,551
<b>Total de Pasivos no corrientes</b>		<b>889,540</b>	<b>742,230</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,233,446</b>	<b>1,174,664</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital social	12	10,000	10,000
Aportes de socios, accionistas, para futura capitalización		510,845	510,845
Reserva Legal		5,000	5,000
Otras Reservas	12	2,530,000	2,530,000
Resultados acumulados	12	458,021	350,693
Perdidas acumuladas de ejercicios anteriores		-	-
Utilidad del Ejercicio		234,663	107,328
Utilidades del Ejercicio a reinvertir		-	-
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>3,748,530</b>	<b>3,513,867</b>
<b>TOTAL MAS PATRIMONIO</b>		<b>4,981,976</b>	<b>4,688,530</b>



**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General



**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

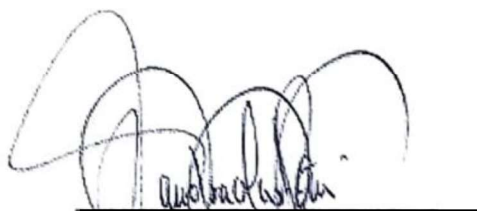
Ver notas a los estados financieros

**EMISING S.A.**  
Estado de Resultado Integral  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
INGRESOS	13	5,529,849	3,115,255
COSTO DE VENTAS	14	4,694,113	2,506,990
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>835,736</b>	<b>608,264</b>
Gastos de administración y ventas	14	436,899	437,926
Costos Financieros	14	22,390	-
Otros Ingresos (egresos), netos	13	-	-
<b>Total</b>		<b>459,289</b>	<b>437,926</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>376,447</b>	<b>170,338</b>
Menos gasto por impuesto a la renta:		85,317	37,459
Menos participación a trabajadores 15%		56,467	25,551
Menos Reserva Legal 10%		-	-
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>234,663</b>	<b>107,328</b>



**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General



**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

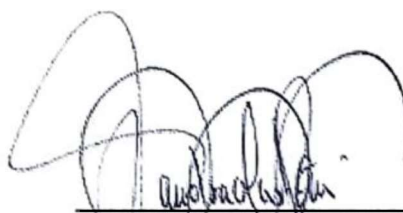
**EMISING S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Aportes</b>	<b>Aporte</b>				
	<b>Capital</b>	<b>Futuras</b>	<b>Reserva</b>	<b>Reserva</b>	<b>Resultados</b>	<b>Total</b>
	<b><u>social</u></b>	<b><u>Capitalizaciones</u></b>	<b><u>Legal</u></b>	<b><u>Facultativa y Otras</u></b>	<b><u>acumulados</u></b>	<b><u>patrimonio</u></b>
<b>Diciembre 31, 2020</b>	<b>10,000</b>	<b>510,845</b>	<b>5,000</b>	<b>2,530,000</b>	<b>350,693</b>	<b>3,406,538</b>
Utilidad neta	-	-	-	-	107,328	
Superavit de Revaluacion Acumulado.	-	-	-	-	-	107,328
Otros	-	-	-	=	=	-
<b>Diciembre 31, 2021</b>	<b>10,000</b>	<b>510,845</b>	<b>5,000</b>	<b>2,530,000</b>	<b>458,021</b>	<b>3,513,867</b>
Utilidad neta	-	-	-	-	234,663	234,663
Transferencia	-	-	-	-	-	-
Superavit de Revaluacion Acumulado.	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-
<b>Diciembre 31, 2022</b>	<b>10,000</b>	<b>-</b>	<b>5,000</b>	<b>2,530,000</b>	<b>692,685</b>	<b>3,748,530</b>



**Arq. Andrea Vera**  
**Gerente General**



**CPA. Sandra Martínez**  
**Contador General**

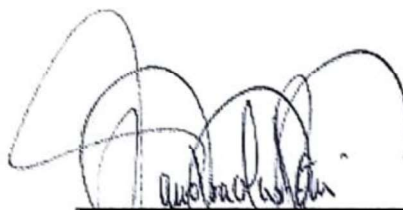
Ver notas a los estados financieros.

**EMISING S.A.**  
Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	5,350,160	2,798,028
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	117,579	226,897
Otros pagos Operacionales y de Personal	- 5,215,028	- 2,938,296
Otras cuentas por pagar	-	-
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>252,712</u>	<u>86,629</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Ventas de propiedades y equipo	- 50,170	-
Inversiones	-	-
Otros activos y pasivos netos	-	-
Flujo neto de efectivo proveniente en actividades de inversión	<u>- 50,170</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones instituciones Financieras	- 126,250	-
Otras actividades de financiamiento	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>- 126,250</u>	<u>-</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS</b>		
Aumento neto del efectivo durante el período	76,292	86,629
Saldo al inicio del período	90,069	3,440
<b>Saldo al final del período</b>	<u>166,361</u>	<u>90,069</u>



**Arq. Andrea Vera**  
Gerente General



**CPA. Sandra Martínez**  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

EMISING S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 07 de Octubre del 2008 e inscrita en Registro Mercantil el 12 de septiembre del 2008. Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.08-G-IJ-0006472; Siendo su actividad principal la construcción de todo tipo de edificios residenciales, casas familiares, entre otros.

Las oficinas y su domicilio principal se encuentran en la Av. Joaquín Orrantía s/n y Leopoldo Benítez piso 4 oficina 422, en la Ciudad de Guayaquil.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

#### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**2.3. Moneda funcional**

La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.4. Efectivo y bancos**

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.5. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes y empleados, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización

**2.6. Inventario**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor y son valuados de acuerdo con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Al término de cada año la administración realiza un análisis de deterioro para determinar e incluir una provisión por pérdidas por obsolescencia, en los casos que amerite, los cuales son determinados en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

### **2.6.1 Obras en Proceso:**

Son medidos al costo o al valor neto realizable, el menor. Las obras en procesos representan costos acumulados de obras no liquidadas o concluidas. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos de terminación de las obras y los costos necesarios para la venta.

La entidad registra los costos acumulados por obra, reconociendo la parte de ingresos totales cuando se ejecutan las ventas a los interesados o la facturación en la medida que se entrega las unidades al beneficiario, el cual está en directa relación con el progreso de las respectivas obras ejecutadas.

Para efectos de conocer el grado de avance de cada proyecto en construcción se efectúan inspecciones técnicas de terminación de obra por parte de la entidad. Por otra parte, aquellos proyectos en proceso de ejecución son activados bajo el rubro de activos corrientes, obras en proceso para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura

Se reconoce en el estado de resultado integra todos los costos relacionados directamente con la venta. Esto implica que los materiales de construcción no incorporados a un proyecto y los pagos adelantados a subcontratistas y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otras obras, no forma parte del costo reconocido en resultado en ese periodo.

Los materiales de construcción no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como obras en proceso y/o pagos anticipados, respectivamente

Constructora EMISING S.A. celebra los contratos a precio fijo; donde el contratista acuerda un precio fijo, o cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión o reajuste de precio si sobrepasa el 5% de inflación anual, en cuyo caso se cobra la diferencia del exceso.

La entidad presenta como un activo financiero el importe bruto adeudado por los clientes para la obra terminada y entregada para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos y menos las pérdidas reconocidas superan los anticipos recibidos. La facturación pendiente de pago por los clientes se incluye en "Cuentas por cobrar Comerciales".

La compañía registra los anticipos recibidos de clientes en pasivos corrientes y no corrientes, según la fecha estimada de entrega de los inmuebles. Estos anticipos se liquidan con la entrega del bien, emisión de la factura y firma de la escritura de venta.

## **2.7. Propiedades y equipos**

**2.7.1. Medición en el momento del reconocimiento** – Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprende de todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

**2.7.2. Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.7.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo o valor se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Activo fijos</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

## **2.8. Deterioro del valor de los activos tangibles**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 Deterioro del valor de los activos.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro

La compañía durante el año 2022 no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus activos.

## **2.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

## **2.10. Obligaciones Financieras**

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de cualquier costo incurrido en la transacción. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente y no corriente, la parte corriente es la que se vence dentro de doce meses o un año y la parte no corriente del préstamo

son los pagos con vencimiento mayor a 12 meses o un año al final del periodo sobre el que se informa

**2.11. Pasivos por impuestos corrientes**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.12. Pasivos acumulados**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

**2.13. Beneficio a los empleados.**

**2.13.1.- Beneficios de corto plazo**

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades:

Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

**2.13.2.- Beneficios de largo plazo**

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

#### **2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de obras en proceso en el curso normal de sus operaciones, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

#### **2.15. Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **2.16. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.17. Activos y pasivos financieros**

**Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos corrientes.

**Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Cuentas por cobrar a clientes:** Estas cuentas corresponden los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (hasta en 45 días).

**Pasivos Financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconocen en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Cuentas por Pagar” cuyas características se explican seguidamente:

**Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas de entre 45 a 90 días.

**Baja de activos y pasivos financieros** - Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.1. Deterioro de activos**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos fijos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la sección 27 “Deterioro de valor de activos”, la Compañía a al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2. Utilidad o pérdida por acción**

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

## **4. EFFECTIVO Y BANCOS**

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

**Diciembre 31...**

### **Efectivo y su equivalente de efectivo**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Bancos Locales	165,061	88,769
Caja Chica	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>
<b>Total</b>	<b>166,361</b>	<b>90,069</b>

Al 31 de diciembre de 2022, bancos representan saldos en cuentas corrientes y ahorro en los Bancos, los cuales no generan intereses.

## **5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

... diciembre 31...

### **Cuentas por cobrar y otras comerciales no Relacionadas**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	1,175,732	1,247,172
(-) Deterioro y Provision cuentas inconbrables	-	-
Otros activos corrientes	279,002	79,034
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	-	-
<b>Total</b>	<b><u>1,454,734</u></b>	<b><u>1,326,206</u></b>

**Clientes** - Representan créditos otorgados por la venta por servicios prestados en ejecución de obra con un plazo de vencimiento desde 15 hasta 60 días plazo, los cuales no generan intereses.

### **5.1. Gestión de riesgos financieros**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

***Riesgo de liquidez.*** - La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### **6. INVENTARIO – OBRAS EN CONSTRUCCION PARA LA VENTA**

Corresponden principalmente a inventarios tales materiales corresponden, a compras para la ejecución de obras en el proceso de construcción, así como el costo que actualmente mantiene la Compañía. Al 31 de diciembre del año 2022 la empresa no tuvo inventarios en existencias.

### **7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<b>... diciembre 31 ...</b>	
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Edificaciones	505,000	505,000
Ajuste acumulado por valuación edificio	-	-
Terreno	2,600,000	2,600,000
Muebles y enseres	17,458	17,458
Equipos de computo	9,769	9,769
Vehículos	58,170	8,000
Maquinaria	65,000	65,000
Otros Activos Intangibles	4,100	4,100
Total costo histórico	<u>3,259,497</u>	<u>3,209,327</u>
Menos amortización acumulada	827	827
Menos, depreciación acumulada	<u>139,441</u>	<u>122,397</u>
<b>Total, neto</b>	<b>3,119,229</b>	<b>3,086,103</b>

Durante el año 2022, la compañía procedió a reclasificar y activar los valores mantenidos en proceso originadas en el 2021.

Depreciación aplica para los activos, como muebles, vehículos, maquinaria De acuerdo a la NIIF 16 Propiedad, planta y equipo será reconocido siempre y cuando realice beneficio económico futuro derivados del mismo.

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

### **8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

**Diciembre 31...**

#### **Cuentas por pagar Comerciales y otras.**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Cuentas por pagar locales Comerciales	107,235	217,964
Cuentas y documentos por pagar no Relacionadas	-	-
Otros Pasivos corrientes	87,197	77,893
<b>Total</b>	<b>194,432</b>	<b>295,857</b>

**Proveedores locales** - Al 31 de diciembre de 2022, representan saldos por pagar con vencimientos hasta 60 días, los cuales no devengan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre-acordados.

### **9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

**... diciembre 31...**

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
	<u>82,313</u>	31,153
<b>Total</b>	<b><u>82,313</u></b>	<b><u>31,153</u></b>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
	85,317	37,459
<b>Total</b>	<b><u>85,317</u></b>	<b><u>37,459</u></b>

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

### **10. PASIVOS ACUMULADOS**

Un resumen de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<b>... diciembre 31...</b>	
<b>Participación de trabajadores- Beneficio Sociales</b>		
	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Participacion a Trabajadores	56,467	32,031
Obligaciones y beneficios a empleados	7,690	51,858
<b>Total</b>	<b><u>64,157</u></b>	<b><u>83,889</u></b>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables, así como gozar de los beneficios Sociales que se indica en la Ley de Seguridad Social, como en Código de Trabajo.

### **11. PASIVOS LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de cuentas por pagar largo plazo corresponde a préstamos con bancarios, los mismos generan y devengan intereses. A dos años plazo.

### **12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2022, el capital social de la Compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados acumulados.** - Corresponde principalmente valores acumulados de los resultados en los años anteriores al 2021 por US\$ 458,021 las mismas están sujetas a disposición de los accionistas.

### **13. INGRESOS**

Un detalle de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

	... diciembre 31...	
<b>Ingresos</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Ventas Locales	5,529,849	3,115,255
Intereses con Instituciones Financieras	-	-
Otros Ingresos	-	-
<b>Total</b>	<b>5,529,849</b>	<b>3,115,255</b>

- (I) Al 31 de diciembre de 2022, EMISING S.A. tiene actividad económica principal Actividades de construcción de toda clase de viviendas (incluido el cultivo orgánico y el cultivo genético., Las ventas en el año 2022, aumentaron en un 77.51%, con relación al año 2021, mostrando una recuperación del sector constructor.

### **14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	... diciembre 31...	
<b>Costos y Gastos</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Costo de venta	4,694,113	2,506,990
Gastos de administración y ventas	436,899	437,926
Costos Financieros	22,390	-
<b>Total</b>	<b>5,153,402</b>	<b>2,944,916</b>

- a) Los rubros de costos están relacionados directamente las ventas ordinarias.
- b) La empresa presenta gastos no deducibles según detallamos a continuación:

	... diciembre 31...	
<b>Gastos no deducibles</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Gastos no deducibles	10,643	5,050
<b>Total</b>	<b>10,643</b>	<b>5,050</b>

### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido aprobados por la Gerencia en abril 20 de 2023 y serán presentados a los Accionistas y Junta

## **EMISING S.A**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

---

Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de EMISING S.A. los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

### **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2022 y a fecha de emisión de los estados financieros (20 de abril de 2023) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---

### **8. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

De acuerdo con la Resolución No. UAF-DGQOI 2-0035, publicada en el registro oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAFDG-2012-0071 publicada en el registro oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, CONSTRUCTORA EMISING SA está obligada a entregar información a la UAF, sobre la Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

---

---