

FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA - VALORES DE PARTICIPACIÓN

Comité No. 203-2025

Informe con EEFF al 31 de mayo de 2025

Fecha de comité: 14 de julio de 2025

Periodicidad de actualización: Semestral

Mercado de Valores/Ecuador

Equipo de Análisis

Ing. Alan Aguirre aaquirre@ratingspcr.com (593) 2 3230541

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
VTP – "BARANDÚA"	AAA	Nueva	N/A

Significado de la Calificación

Categoría AAA: Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo de menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

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

Racionalidad

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

Resumen Ejecutivo

- **Constitución de URBANPROMO S.A.S.:** Fue registrado en el registro mercantil el 10 de mayo de 2023 Es una sociedad ecuatoriana especializada en la estructuración, desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios con una visión integral y estratégica. Fundada con el propósito de generar valor sostenible a través del diseño y ejecución de iniciativas de alto impacto, URBANPROMO S.A.S se posiciona como una empresa articuladora de soluciones urbanas que combinan calidad arquitectónica, viabilidad financiera y solidez técnica. Desde sus inicios, la empresa ha enfocado su accionar en proyectos que buscan trascender los modelos tradicionales del desarrollo inmobiliario, apostando por propuestas que integran componentes de innovación, responsabilidad estructural y alineación con estándares internacionales de diseño y operación. Su enfoque está centrado en la creación de productos inmobiliarios con identidad, rentabilidad y vocación de largo plazo, orientados tanto al uso turístico como residencial.
- **Trayectoria y experiencia del Grupo Empresarial SEMAICA:** Grupo Empresarial dedicado principalmente a la actividad de construcción en sus diferentes dimensiones. SEMAICA cuenta con avales de cumplimiento de estándares internacionales que la convierten en uno de los principales grupos en la industria en el país. Tiene experiencia en varios ámbitos en el área, desde entidades financieras (Edificio Produbanco), edificios (Edificio de las Cámaras), espacios públicos (Casa de la Cultura Ecuatoriana), hospitales (Hospital Quito Sur), hoteles (Hilton Colón GYE), obras civiles (Estación Eléctrica El Inga), proyectos residenciales (Bluebay II), plantas industriales (Plásticos Rival) y centros comerciales (Plaza de las Américas).
- **Contrato de Administración Hotelera:** La operación del hotel será gestionada por la operadora SIX STAR HOTEL SSH S.A., una empresa ecuatoriana con amplia experiencia en la gestión de hoteles, asegurando que los altos estándares de servicio y hospitalidad de la marca Wyndham sean mantenidos en todo momento. Encargada de

administrar, de la manera más eficiente, buscando maximizar no solo la rentabilidad de los inversionistas y propietarios, sino también la satisfacción de nuestros empleados y la calidad de servicio para nuestros huéspedes

- **Estudios de Factibilidad Técnica y Legal:** Con base en los estudios técnicos preliminares realizados, se ha verificado la viabilidad física y operativa del Proyecto Inmobiliario propuesto para su desarrollo en el Solar UNO, ubicado en el sector de Punta Barandúa. No se identifican restricciones que puedan comprometer el proceso constructivo, lo que permite confirmar la factibilidad técnica para su ejecución conforme a los parámetros establecidos. A partir del análisis jurídico efectuado sobre la documentación proporcionada por el Emisor y complementado con la información levantada por la Fiduciaria y la Casa de Valores, se determina que el proyecto cumple con los requisitos legales vigentes lo que respalda su factibilidad legal para ser implementado conforme al marco jurídico aplicable.
- **Mecanismos de Garantía:** La Fianza Solidaria consiste en una cobertura de hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:

- No aplica, la institución cuenta con la calificación más alta.

Factores que podrían desmejorar la calificación:

- Incumplimiento de proyecciones (Estado de Resultados, Flujo de Efectivo, Financiamiento)
- Incumplimiento de Contrato de Administración Hotelera.
- Incumplimiento en el pago de los valores de participación desde el período que empieza la generación de flujos.

Riesgos Previsibles

Riesgos del sistema:

Sector Turismo

- **Tasa de ocupación y Tarifa hotelera, variabilidad en el Rev/PAR:** Para finales del año 2024, la ocupación promedio en Guayaquil estuvo entre 30 % y 40 %, significativamente menor que en años anteriores. Además, la alta competitividad y presencia de actores ya posicionados en la zona representan una barrera de entrada media-alta para nuevos actores del mercado.
- **Percepción de inseguridad y cancelaciones de reservas:** El aumento de los índices de inseguridad es una de las principales causas de cancelaciones y reducción de estancia a nivel nacional, generando un impacto negativo en la demanda turística.

Sector Inmobiliario

- **Fuentes de financiamiento para posibles compradores:** La restricción en el otorgamiento de financiamiento para viviendas vacacionales y fuentes de financiamiento adicionales a la Banca, reducen el segmento de compradores potenciales y el devaluó de bienes inmuebles a nivel nacional relacionados a la inseguridad.

Es importante señalar que, considerando todos estos factores el Emisor con el objetivo de precautelar los intereses de sus stakeholders, formalizó el contrato de administración hotelero con el Grupo SIX STAR HOTEL SSH S.A. Además, cuenta con un estudio de mercado correspondiente al Análisis Inmobiliario Y Potencial Desarrollo Comercial Emplazamiento Residencial Esplendor validando la factibilidad del proyecto efectuado por MARKET WATCH Inteligencia de mercado.

Riesgos asociados al proyecto inmobiliario:

- **Proyección de ingresos por preventas:** El originador ha respaldado el proyecto con un análisis detallado del mercado inmobiliario, elaborado por una firma especializada, el cual proporciona criterios sólidos sobre niveles de precios y tasas de absorción. Para fortalecer la estrategia de ventas, se contempla la contratación de una empresa con experiencia regional en comercialización de bienes raíces, lo que reduce el riesgo asociado a los ingresos por preventas.
- **Riesgo de incumplimiento en obligaciones contractuales:** Se ha previsto la contratación de coberturas aseguradoras específicas para mitigar los riesgos de ejecución, entre ellas: póliza todo riesgo, póliza de fiel cumplimiento del contrato y seguro de buen uso de anticipos y fondos transferidos.
- **Contingencias en el presupuesto de obra:** El proceso de elaboración del presupuesto de construcción incluye coeficientes de seguridad que permiten estimar valores necesarios, a fin de contener eventuales desviaciones financieras durante la ejecución.
- **Fluctuación de costos directos:** El presupuesto de construcción contempla un margen de seguridad que absorbe posibles variaciones en los precios de insumos clave como materia prima y mano de obra, con el objetivo de mitigar el impacto de cambios en los costos directos del proyecto.

- **Riesgo técnico:** La coordinación de los estudios y diseños ha estado a cargo del Gerente de Proyectos, quien cuenta con amplia experiencia en desarrollos de características similares, lo que permite reducir de forma significativa la exposición a riesgos técnicos en la ejecución.

Aspectos de la Calificación

La calificación de riesgo otorgada al instrumento se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Metodología utilizada

Manual de Procedimientos de Calificación de Riesgo – Ecuador

Información utilizada para la Calificación

- Información financiera: Estados Financiero de los cortes diciembre 2024 y mayo del 2025. Debido a su constitución URBANPROMO S.A.S. Es un tipo de compañía regulada por la Ley de Emprendimiento e Innovación (vigente desde febrero de 2020), diseñada para ser más flexible y fácil de constituir que otras formas societarias tradicionales, como la compañía limitada o la anónima.
- Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
- Carta de Gerencia General URBANPROMO S.A.S. con respaldo patrimonial de los accionistas a la fecha de corte.
- Acta de la Asamblea Extraordinaria Universal de Accionistas de la Sociedad URBANPROMO S.A.S.
- Informe de Estructuración a mayo 2025.
- Informe de Avalúo de la empresa por el Perito Evaluador.
- Contrato de Administración Hotelera ESPLENDOR BY WYNDHAM.
- Proyecciones financieras del proyecto.
- Otros papeles de trabajo.

Informe sectorial de la economía ecuatoriana¹

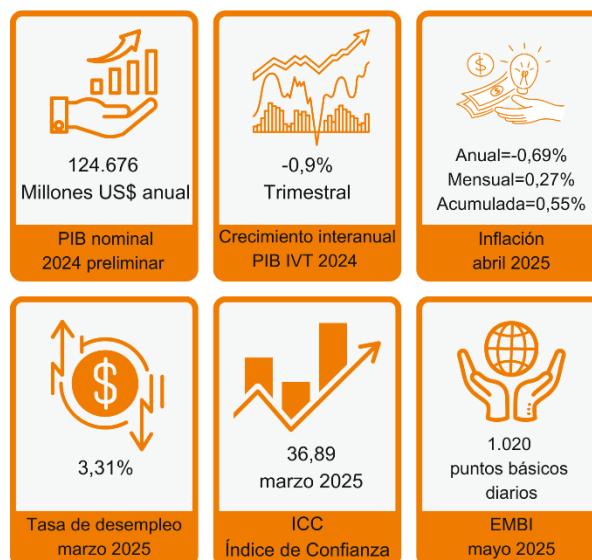
Entre 2020 y 2024, la economía ecuatoriana atravesó un ciclo marcado por una sucesión de eventos que alteraron el ritmo de crecimiento. El impacto inicial de la pandemia, que generó una caída del PIB del -9,2% en 2020, fue seguido por un repunte en 2021 (9,4%) y una desaceleración progresiva hacia 2023. En 2024, la economía enfrentó una nueva etapa de estancamiento, cerrando el año con una contracción de -2,0% anual en 2024. Esta evolución fue condicionada por el debilitamiento del consumo interno, la reducción de la inversión privada, la inestabilidad política y una crisis energética provocada por la peor sequía en seis décadas.

A nivel sectorial, el comercio, la manufactura no alimenticia y la construcción mostraron signos de debilidad persistente, mientras que la minería y algunas exportaciones no petroleras se consolidaron como pilares de estabilidad. El empleo pleno disminuyó, y el subempleo creció, especialmente en zonas urbanas y periurbanas. La inflación se mantuvo relativamente contenida al cierre del año, pero el poder adquisitivo de los hogares sufrió un deterioro vinculado al alza del IVA y a la baja en los ingresos reales.

Para 2025, las proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) y del Banco Mundial estiman un crecimiento entre el 1,7% y 1,9%. Estas expectativas se sustentan en la normalización del suministro eléctrico, una menor incertidumbre política tras la reelección presidencial, y una reactivación parcial de la inversión. Sin embargo, el consumo privado seguirá condicionado por el entorno laboral frágil y la necesidad de fortalecer el ingreso disponible.

Las condiciones externas serán igualmente determinantes: los precios del petróleo, las restricciones al comercio internacional y el acceso a financiamiento seguirán definiendo los límites de maniobra fiscal. Se espera que la consolidación de proyectos mineros y la expansión de exportaciones no tradicionales aporten a una recuperación paulatina en los próximos trimestres.

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



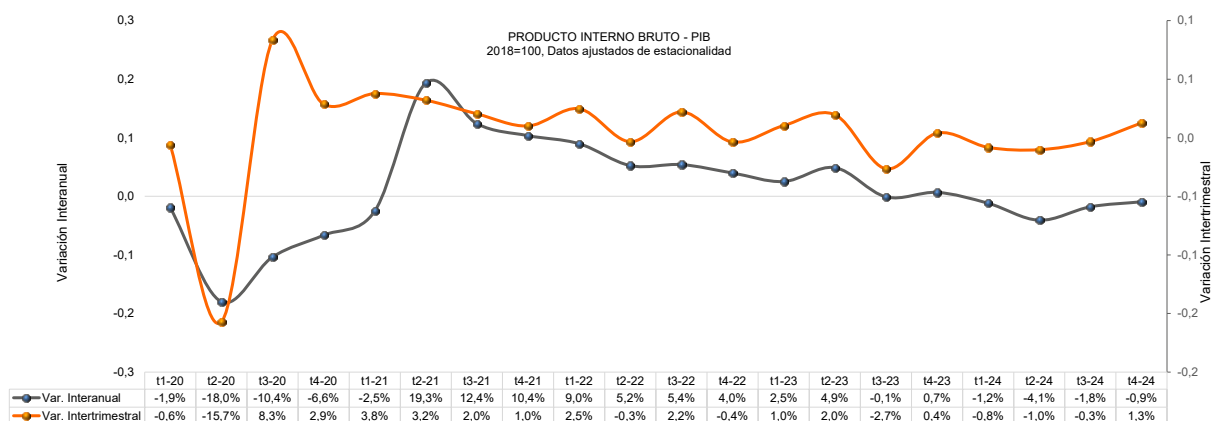
Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Panorama macroeconómico general

La economía ecuatoriana atravesó un ciclo complejo entre 2020 y 2024, marcado por profundos altibajos. El golpe inicial de la pandemia en 2020 derivó en una contracción histórica del PIB del -9,2%, principalmente por la caída del consumo interno, la paralización de actividades productivas y el colapso parcial del comercio exterior. Sin embargo, en 2021 y 2022 el país experimentó un proceso de recuperación impulsado por la reapertura económica, el aumento de exportaciones y una mejora en la confianza de los agentes económicos. Este rebote llevó a tasas de crecimiento de 9,4% en 2021 y 5,9% en 2022, con una expansión más sostenida del consumo y la inversión.

El año 2023 representó un punto de inflexión. Aunque el crecimiento se mantuvo positivo, alcanzando un 2%, ya comenzaban a notarse señales de enfriamiento económico. En 2024, estas señales se confirmaron: el PIB se contrajo un -2%, con una caída interanual del -0,9% en el cuarto trimestre, según datos del Banco Central del Ecuador. El debilitamiento de la actividad fue generalizado, afectando a sectores estratégicos como la construcción, la manufactura no alimenticia y el comercio.

Entre los principales factores que incidieron en esta contracción destacan la crisis energética, aspecto provocado por una de las sequías más severas en 60 años, que derivó en cortes de electricidad con impacto directo sobre la producción industrial y la inversión. Además, la persistente inseguridad, el deterioro de la confianza empresarial y los efectos del ajuste fiscal incidieron negativamente sobre el consumo privado, que es el principal componente del PIB.



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

Durante el cuarto trimestre de 2024, la economía ecuatoriana registró una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) del -0,9% en términos interanuales, reflejo de una desaceleración estructural que se venía gestando desde el segundo trimestre del año. Este retroceso no fue aislado, sino consecuencia de la caída simultánea de varios sectores estratégicos que arrastraron consigo a otros encadenamientos productivos.

El componente más afectado fue la formación bruta de capital fijo (FBKF), que disminuyó en -2,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Esta caída refleja la menor inversión pública en infraestructura, así como la postergación de proyectos privados en construcción y adquisición de maquinaria, resultado del entorno de incertidumbre política, la reducción del gasto público y los cortes eléctricos que afectaron la actividad productiva en general. La manufactura de productos no alimenticios también fue un sector clave en la contracción, con una caída interanual del -3,2%. Esta

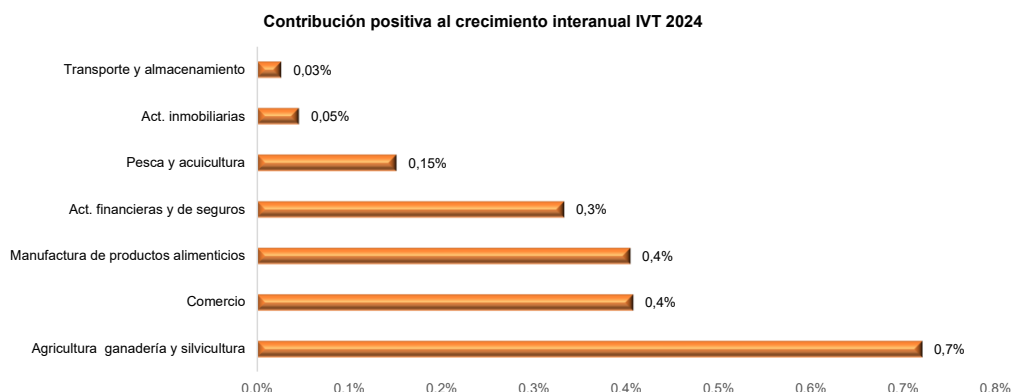
reducción se dio principalmente por el descenso en la producción de bienes intermedios vinculados a la construcción (como cemento, productos metálicos, plásticos y muebles), así como en la fabricación de textiles y vehículos. La baja demanda interna, combinada con cortes eléctricos y competencia de productos importados, presionó al sector y redujo su capacidad operativa.

Otro sector fuertemente impactado fue el de electricidad y agua, que experimentó una contracción del -10,8% en el cuarto trimestre, como consecuencia directa de la grave sequía que afectó al país durante gran parte de 2024. La disminución de la generación hidroeléctrica y los racionamientos de energía afectaron tanto a los hogares como a la actividad industrial, acentuando la desaceleración económica. Las actividades profesionales, técnicas y administrativas, generalmente ligadas a la ejecución de proyectos públicos, servicios empresariales y asesoría especializada, también registraron una contracción significativa del -11,7%. Esta caída se relaciona con la paralización de obras, la reducción de contratos y servicios especializados, y un entorno empresarial menos dinámico. El sector construcción, aunque mostró una recuperación moderada frente al trimestre anterior, presentó todavía una variación interanual negativa del -1,3%, resultado de la baja ejecución de obra pública, la disminución del crédito hipotecario y la parálisis de proyectos inmobiliarios.

Por su parte, el gasto de consumo del gobierno se redujo en -0,8% en términos interanuales, debido a una ejecución presupuestaria más restrictiva en áreas como salud, educación y servicios administrativos. Esta disminución afectó no solo al empleo en el sector público, sino también a los servicios privados que dependen de contratos con el Estado.

A pesar de este escenario, hubo componentes que amortiguaron parcialmente la contracción del PIB. Las exportaciones de bienes y servicios crecieron interanualmente un 3,5%, impulsadas por productos tradicionales como banano, camarón, cacao y derivados del petróleo. Asimismo, el consumo de los hogares mostró una leve expansión interanual del 0,2%, sostenido por el flujo constante de remesas y la demanda en sectores como alimentación, salud y comercio minorista.

En conjunto, los resultados del cuarto trimestre de 2024 evidencian que la contracción económica no fue el resultado de un solo sector, sino de una combinación de factores adversos que afectaron tanto la inversión como la producción y la gestión pública. Las señales de recuperación observadas en exportaciones y consumo privado resultaron insuficientes para revertir la tendencia general.



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

Finanzas Públicas y Riesgo Soberano

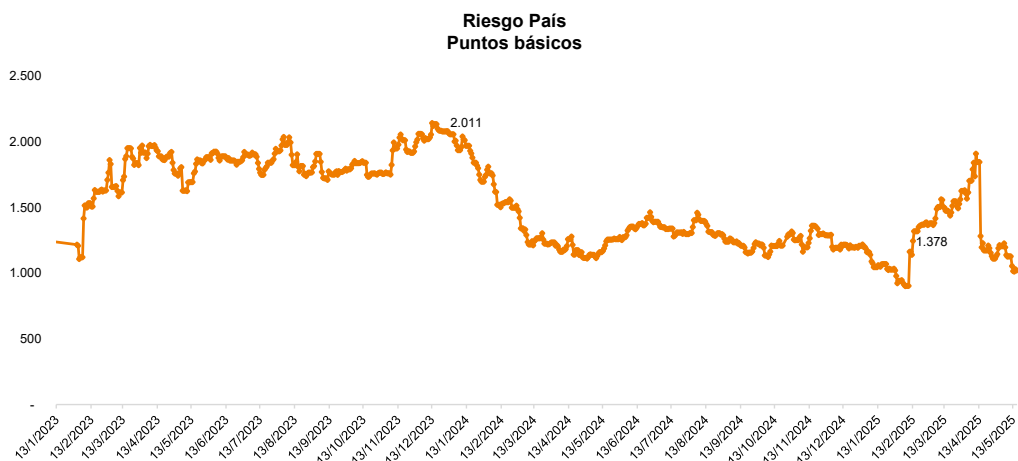
En 2024, el Gobierno General de Ecuador registró un déficit global de US\$ 2.367 millones, equivalente a una reducción de US\$ 2.268 millones respecto al año anterior (cuando el déficit fue de US\$ 4.635 millones). Esta mejora respondió principalmente al crecimiento de los ingresos tributarios, impulsado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

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

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

A nivel trimestral, el déficit fiscal se amplió en el cuarto trimestre, alcanzando los US\$ 3.014 millones, frente a US\$ 1.017 millones en el trimestre anterior. Esta expansión se atribuye al pago del décimo tercer sueldo, mayor gasto en transferencias y un aumento del servicio de la deuda, particularmente en los intereses externos. El déficit primario trimestral fue de US\$ 2.309 millones.

En el mismo periodo, los ingresos petroleros aumentaron un 54,5% interanual, gracias a mayores exportaciones de crudo por parte de EP Petroecuador. Sin embargo, los ingresos tributarios sufrieron una caída del 15,2% frente al tercer trimestre, afectada por factores estacionales y la concentración de pagos tributarios en meses previos.



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

A pesar de las mejoras anuales en la posición fiscal, el gasto en intereses por deuda externa creció un 24,5%, y el nivel de deuda pública como porcentaje del PIB se mantuvo elevado. El riesgo país, aunque llegó a superar los 2.000 puntos básicos a mediados de año, se redujo hacia el cierre de 2024, ubicándose por debajo de los 1.000 puntos, en respuesta al nuevo acuerdo con el FMI y señales de compromiso fiscal. A mayo de 2025 el riesgo país se ubicó en 1.020 puntos básicos.

El Estado continúa dependiendo de financiamiento multilateral, destacando el desembolso de USD 1.500 millones por parte del FMI en el marco del acuerdo SAF. Estos recursos resultaron esenciales para enfrentar las obligaciones financieras del país sin recurrir a mercados de deuda más costosos.

Calificación de Riesgo Soberano

La calificación de riesgo soberano de Ecuador ha sido mantenida en **CCC+** por Fitch Ratings en su informe más reciente de agosto de 2024. Esta calificación refleja un riesgo elevado de impago de la deuda externa del país, debido a la inestabilidad económica y las limitaciones en el acceso al financiamiento internacional. Además, la perspectiva es preocupante, ya que factores como la incertidumbre política, el bajo crecimiento económico y un historial deficiente de cumplimiento de pagos siguen afectando la confianza de los inversionistas.

Por su parte, **S&P Global** ha mantenido la calificación de **B-** para la deuda soberana de Ecuador, con perspectiva "negativa" en diciembre de 2024, principalmente a las crecientes presiones de liquidez y a la dificultad que enfrenta el gobierno para implementar políticas correctivas en un contexto de alta inseguridad y falta de confianza en los mercados.

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

Por su parte, Moody's ha mantenido la calificación de riesgo soberano de Ecuador en **Caa3** con una perspectiva estable desde diciembre 2024. Esta calificación indica un alto riesgo crediticio, reflejando la vulnerabilidad del país ante posibles incumplimientos de su deuda externa. A pesar de que Ecuador cuenta con ciertos factores positivos como acceso a financiamiento multilateral, los riesgos relacionados con la inestabilidad política y la falta de crecimiento económico siguen afectando su calificación

Calificaciones de Riesgo Soberano Ecuador 2024			
Calificadoras de Riesgo	Calificación	Perspectiva	Actualización
FITCH	CCC+	-	Agosto 2024
MOODY'S	Caa3	Estable	Diciembre 2024
S&P	B-	Negativa	Diciembre 2024

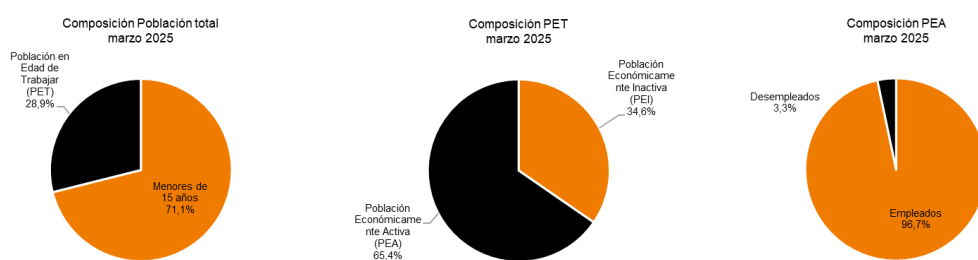
Fuente: Calificadoras de Riesgo Internacionales / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Mercado laboral y migración

En un contexto de bajo crecimiento económico y persistente informalidad, el mercado laboral ecuatoriano mostró en marzo de 2025 una combinación de estabilidad aparente y fragilidad estructural. La tasa de desempleo nacional fue de 3,3% de la PEA, una ligera disminución frente al 3,8% del mismo mes del año anterior. Sin embargo, esta baja no se traduce en mejoras significativas en las condiciones laborales, ya que el empleo adecuado se mantuvo en 34,2%, mientras que el subempleo alcanzó 20,9%, y 29,7% de los ocupados permanecen en otras formas de empleo no pleno, con ingresos bajos o sin contrato. La informalidad laboral alcanzó 55,5%, y la mayoría de estos empleos se concentran en actividades de comercio minorista, agricultura, servicios personales y transporte. Esta informalidad, además de limitar la recaudación fiscal, también precariza el acceso a seguridad social, pensiones y estabilidad laboral.

En marzo de 2025, la estructura demográfica y laboral de Ecuador revela una población predominantemente joven, donde el 71,1% son menores de 15 años y solo el 28,9% está en edad de trabajar. Dentro de esta población laboral potencial, el 65,4% forma parte de la población económicamente activa (PEA), mientras que el 34,6% permanece inactiva, ya sea por dedicarse a estudios, tareas del hogar o estar fuera del mercado por otras razones. Esta composición sugiere que, aunque existe una base importante de fuerza laboral, una parte significativa aún no se incorpora al mercado.

En cuanto a la PEA, el 96,7% se encuentra ocupada y solo el 3,3% está desempleada. No obstante, esta aparente solidez del empleo debe leerse con cautela, ya que gran parte de los trabajadores se encuentra en condiciones informales o de subempleo. Así, el mercado laboral ecuatoriano continúa enfrentando retos estructurales relacionados con la calidad del empleo, la baja productividad y las brechas de género, especialmente en los ingresos y el acceso a trabajos formales.



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

En paralelo, el fenómeno migratorio se ha consolidado como una de las consecuencias directas de la falta de oportunidades laborales en el país. Según datos del Ministerio de Relaciones Exteriores, entre 2018 y febrero de 2025, Ecuador acumuló un saldo migratorio negativo de más de 681.000 personas, con 2023 como el año más crítico, al registrar la salida de 1.854.914 ecuatorianos frente a 1.760.227 ingresos. Durante 2024, más de 13.000 ecuatorianos fueron deportados desde Estados Unidos, México y Panamá, mientras que más de 80.000 personas intentaron ingresar a EE.UU. de forma irregular. Asimismo, 16.576 ecuatorianos cruzaron el Darién en su intento de llegar al norte, y cerca de 92.500 fueron detectados en situación irregular en México.

No obstante, este factor también ha generado un efecto económico positivo vía remesas. En 2024, Ecuador alcanzó un récord histórico en la recepción de remesas, con un total de US\$ 6.539 millones, lo que representa un incremento del 20,1% respecto a 2023 (US\$ 5.447,5 millones). Este crecimiento estuvo acompañado por un aumento del 19,7% en el número de giros recibidos, que sumaron 20,7 millones de operaciones, con un promedio por giro de US\$ 315,60. Durante el año, la principal fuente de remesas provino de Estados Unidos, con US\$ 1.302,2 millones en el tercer trimestre, seguido por España con US\$ 266,2 millones. A pesar de una ligera caída del 6,8% en el primer trimestre de 2024 respecto al cuarto trimestre de 2023, el flujo acumulado superó con creces los niveles de 2022 (US\$ 4.744 millones), consolidándose como la cifra más alta registrada desde la dolarización.

El Estado ha implementado programas como el de migración circular con España, que permitió en marzo de 2025 la salida regular de 140 ecuatorianos para trabajar temporalmente en el sector agrícola de Huelva. Estas iniciativas buscan generar rutas migratorias seguras y oportunidades de retorno con formación laboral.

Comercio Exterior

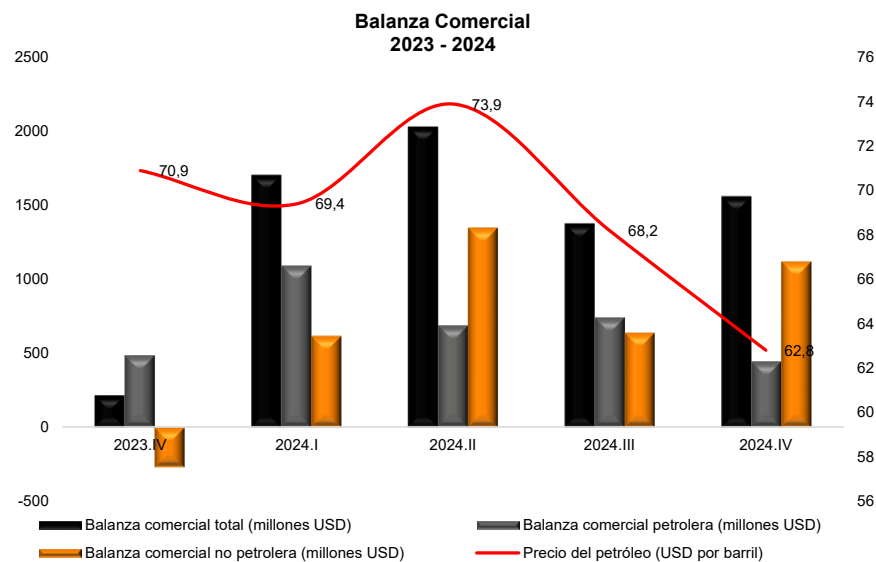
Durante 2024, el sector externo de Ecuador se consolidó como un componente clave de estabilidad macroeconómica, en un contexto de crecimiento limitado y restricciones internas. El dinamismo exportador y la moderación en las importaciones permitieron alcanzar una balanza comercial superavitaria de US\$ 6.678 millones, el valor más alto registrado desde la dolarización. Este resultado se sustentó en un saldo positivo tanto en la balanza petrolera (US\$ 2.961 millones) como en la no petrolera (US\$ 3.716 millones).

Las exportaciones totales de bienes sumaron US\$ 36.474 millones, con un notable repunte de los productos no petroleros, que registraron un crecimiento interanual del 25,4% en el cuarto trimestre. Entre los productos más destacados estuvieron el cacao, con un crecimiento del 173,5%, las flores (superando los US\$ 1.000 millones anuales), el banano, el camarón y los enlatados de pescado. En contraste, las exportaciones petroleras cayeron 3,7% interanual en el cuarto trimestre debido a la reducción de los volúmenes exportados de derivados y a una baja en el precio promedio del crudo, que descendió de US\$ 73,9 por barril en el segundo trimestre a US\$ 62,8 al cierre del año.

En cuanto a las importaciones, estas alcanzaron US\$ 27.742 millones en 2024, registrando una contracción de 4,8% frente a 2023. Durante el cuarto trimestre, el valor importado fue de US\$ 7.446,9 millones, con una leve caída interanual de 0,6%, pero un repunte trimestral de 6,0%. Este incremento puntual estuvo asociado a un aumento de las importaciones de bienes de capital, en especial generadores eléctricos, cuya demanda se disparó ante la

emergencia energética nacional y tras la eliminación temporal de aranceles por parte del COMEX. Sin embargo, la importación de bienes de consumo y materiales de construcción se mantuvo estable o a la baja, en línea con la debilidad del consumo interno y la inversión.

La balanza comercial trimestral se mantuvo consistentemente positiva a lo largo del año. En el cuarto trimestre de 2024, el superávit fue de US\$ 1.561 millones, seis veces superior al del mismo trimestre de 2023 (US\$ 217,2 millones). Este repunte refleja tanto la mejora en las exportaciones no petroleras como la contención de las importaciones. No obstante, el precio promedio del petróleo, que cerró el trimestre en US\$ 62,8 por barril, condicionó la rentabilidad de los ingresos petroleros y contribuyó al deterioro parcial del saldo en la balanza petrolera.



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

En términos de competitividad externa, el Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real (ITCER) presentó una variación negativa del 1,4% en el cuarto trimestre, lo que indica una pérdida relativa de competitividad frente a los principales socios comerciales, producto de la apreciación del dólar y de la depreciación de monedas como el peso colombiano, el yuan chino y el real brasileño. Este factor, junto con la caída de los términos de intercambio, podría afectar la capacidad exportadora ecuatoriana en 2025 si no se acompaña de políticas de diversificación productiva y acceso preferencial a mercados.

Por su parte, la balanza de servicios mantuvo un déficit estructural, impulsado por egresos en servicios empresariales, financieros y transporte. Aunque el turismo receptivo mostró signos de recuperación, aún no alcanza los niveles prepandemia.

Inflación y costo de vida

En 2024, Ecuador cerró el año con una inflación anual negativa del -0,69%, fenómeno que no se observaba desde los primeros años de la dolarización. Este comportamiento respondió a una combinación de debilidad en la demanda interna, ajustes de precios en productos importados, efecto base en alimentos y combustibles, y una mayor competencia de bienes de bajo costo provenientes del exterior.

Las Canastas Familiares: Básica (Compuesta por 75 productos) y Vital (Compuesta por 73 productos, son un conjunto de bienes y servicios imprescindibles para satisfacer las necesidades básicas del hogar tipo compuesto por 4 miembros con 1,6 perceptores de ingresos que ganan la remuneración básica unificada.

Durante el primer trimestre de 2025, el nivel general de precios se ha mantenido estable, registrando una inflación mensual de 0,27% en abril y una inflación acumulada de 0,55% (abril 2025) en lo que va del año. La inflación interanual a abril fue de -0,69%, reflejando todavía el arrastre estadístico de la caída de precios observada durante la segunda mitad de 2024.

IPC Acumulada Anual												
Período	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
2017	0,09	0,29	0,42	0,86	0,91	0,32	0,18	0,20	0,04	-0,10	-0,38	-0,20
2018	0,19	0,34	0,41	0,27	0,09	-0,19	-0,19	0,08	0,47	0,42	0,17	0,27
2019	0,47	0,24	0,02	0,19	0,19	0,15	0,25	0,14	0,13	0,65	-0,06	-0,07
2020	0,23	0,07	0,27	1,28	1,01	0,39	-0,23	-0,55	-0,71	-0,90	-0,90	-0,93
2021	0,12	0,20	0,38	0,73	0,81	0,63	1,16	1,28	1,30	1,51	1,87	1,94
2022	0,72	0,96	1,07	1,67	2,24	2,90	3,06	3,09	3,46	3,58	3,57	3,74
2023	0,12	0,14	0,20	0,40	0,49	0,87	1,41	1,92	1,96	1,78	1,37	1,35
2024	0,13	0,22	0,51	1,79	1,67	0,70	1,63	1,85	2,03	1,79	1,53	0,53
2025	-0,15	-0,06	0,29	0,55								
̄ últimos 10 años	0,22	0,28	0,42	0,86	0,92	0,78	0,94	1,00	1,10	1,09	0,90	0,86

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

Entre los grupos de productos con mayor impacto en la variación de precios destacan:

- Alimentos y bebidas no alcohólicas, cuya caída de precios fue determinante en la baja inflación de 2024, especialmente productos frescos y procesados.
- Prendas de vestir y calzado, con variaciones negativas sostenidas debido a una mayor oferta de importaciones asiáticas.
- Recreación y cultura, que registró precios estancados o a la baja, reflejo de la limitada capacidad de gasto de los hogares.

En contraste, los productos farmacéuticos y los bienes relacionados con salud y artículos para el hogar presentaron incrementos moderados, sostenidos por una demanda constante e insensibilidad a los ciclos económicos. El segmento de muebles, artículos de conservación y electrodomésticos mantuvo una inflación positiva pero moderada, influida por la escasa reposición de inventarios y costos logísticos.

Desde una perspectiva territorial, las principales ciudades del país también reflejaron tasas de inflación bajas o negativas, con Quito, Guayaquil y Cuenca mostrando reducciones interanuales de precios en sectores como transporte, alimentos y vivienda.

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

Endeudamiento

A febrero de 2025, el saldo total de la deuda pública del Sector Público No Financiero (SPNF) y la Seguridad Social ascendió a US\$ 64.685,5 millones, lo que representa el 51,88% del PIB nominal estimado en US\$ 124.676 millones. Esta cifra refleja una ligera mejora en el indicador deuda/PIB respecto a años anteriores, pero confirma que el nivel de endeudamiento sigue siendo elevado en términos históricos, limitando el margen fiscal para ampliar la inversión pública o responder a choques externos sin recurrir a financiamiento adicional.

Del total de la deuda pública, el componente externo representa US\$ 48.115,8 millones (equivalente al 74,4% del total), lo que evidencia una alta dependencia del financiamiento multilateral y de los mercados internacionales. La deuda interna, por su parte, representa US\$ 16.569,7 millones, y está conformada en su mayoría por títulos en poder de instituciones públicas nacionales como el Banco Central del Ecuador (BCE) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), además de Certificados de Tesorería (CETES) y otros pasivos temporales utilizados como mecanismo de financiamiento de corto plazo.

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

Indicador de la Deuda Pública y Otras Obligaciones del Sector Público No Financiero y Seguridad Social	
Cifras en miles de dólares US\$	
	feb-25
Total Deuda Externa	48.115.807,74
Total Deuda Interna	16.569.716,10
DEUDA PÚBLICA TOTAL	64.685.523,84
PIB NOMINAL	124.676.075,00
Indicador Deuda / PIB	51,88%

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

Perspectivas Económicas Nacionales

El análisis económico de Ecuador durante el período 2020 – 2024 revela una economía marcada por fuertes oscilaciones, con una recuperación post-pandemia seguida por una fase de desaceleración y contracción. El año 2024 cerró con una caída anual del PIB del -2,0%, explicada por la baja inversión, la crisis energética, la fragilidad institucional y una menor dinámica en sectores clave como la manufactura, la construcción y los servicios técnicos. A pesar de este retroceso, el país logró sostener superávits comerciales relevantes y fortalecer sus ingresos fiscales debido al aumento del IVA y al apoyo financiero multilateral, en particular del FMI.

En 2025, se espera una leve recuperación económica, con un crecimiento proyectado entre 1,7% y 1,9% según organismos internacionales. Esta recuperación estará supeditada a factores como la estabilización política tras las elecciones, la ejecución eficiente del gasto público, la mejora en el suministro eléctrico y el desempeño del sector exportador. El crecimiento no será homogéneo: sectores como el agroexportador y la minería formal muestran perspectivas favorables, mientras que otros, como la construcción y la industria ligera, podrían enfrentar una recuperación lenta debido a rezagos en inversión y crédito.

Un nuevo elemento que podría condicionar el desempeño externo del país es la reciente decisión de Estados Unidos de incrementar aranceles a una serie de productos importados, medida enmarcada en su política de protección a la producción nacional durante 2025. Si bien Ecuador no es el principal afectado por estas disposiciones, cualquier

incremento de costos logísticos o tributarios en productos con insumos originarios de Asia o con cadenas de valor expuestas podría encarecer las importaciones ecuatorianas desde EE.UU. Asimismo, si los productos ecuatorianos enfrentan barreras indirectas por ejemplo, si se restringe el acceso a mercados secundarios donde compite con productos estadounidenses podrían disminuir sus márgenes de competitividad.

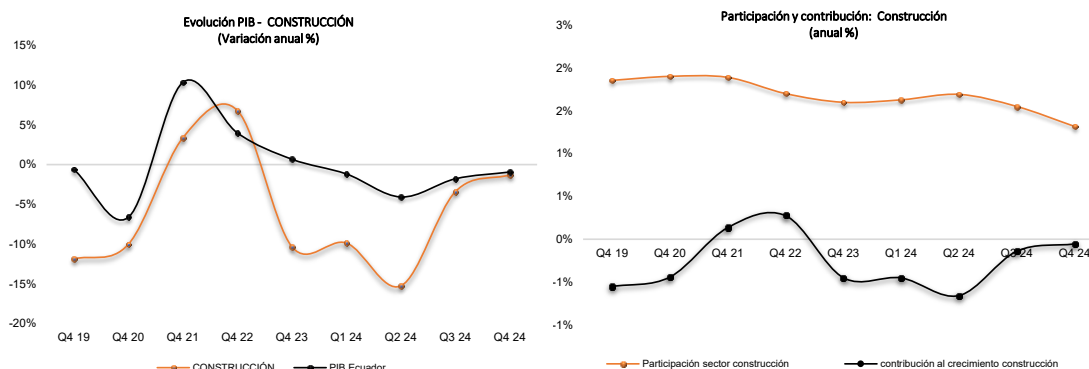
El impacto más inmediato se percibiría en los precios internos de bienes durables, electrónicos, insumos industriales y vehículos, los cuales podrían experimentar alzas por el encarecimiento de componentes o equipos importados. Esto, sumado a un entorno de baja inflación previa, podría generar presiones de precios en ciertos segmentos sin traducirse necesariamente en un mayor dinamismo económico. Además, las empresas importadoras o ensambladoras podrían verse forzadas a ajustar costos o trasladar incrementos a los consumidores, afectando la demanda interna.

Frente a este panorama, la economía ecuatoriana enfrentará un 2025 complejo, donde el crecimiento dependerá tanto de factores internos como la capacidad de gestión fiscal, la seguridad jurídica y la eficiencia en la ejecución pública, así como de factores externos, como los precios del petróleo, las condiciones del financiamiento internacional y el entorno comercial global. La clave estará en sostener la estabilidad macroeconómica, fortalecer el tejido productivo interno, y orientar las políticas públicas hacia el empleo formal, la inversión privada y la integración estratégica a los mercados internacionales, en un entorno cada vez más competitivo y proteccionista.

Sector de la construcción - Inmobiliario

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

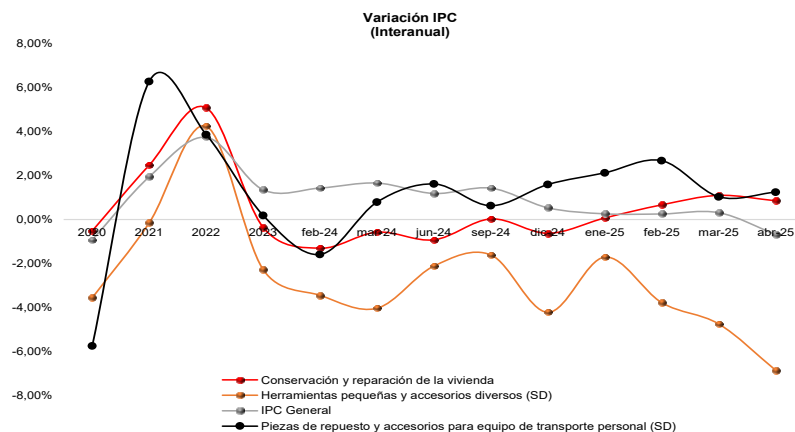
La evolución del PIB del sector construcción entre 2019 y 2024 muestra una marcada volatilidad, con un pico de crecimiento en el segundo trimestre de 2021 coincidiendo con la fase de recuperación postpandemia seguido por una desaceleración sostenida hasta alcanzar tasas negativas en 2023 y el primer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



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

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

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



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

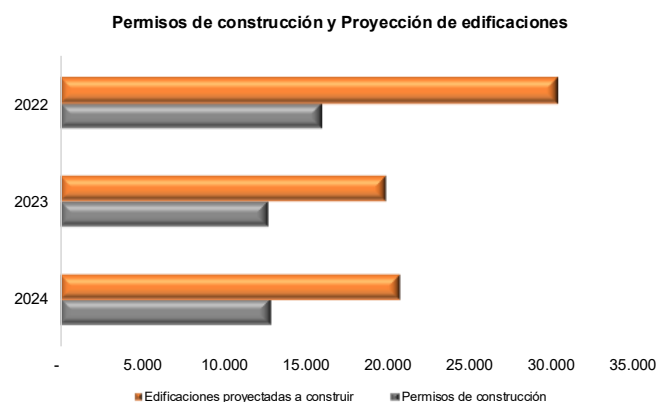
En contraste, el subgrupo de herramientas pequeñas y accesorios diversos mantiene una trayectoria claramente deflacionaria desde 2023. Las variaciones mensuales fueron consistentemente negativas a lo largo de 2024, sin mostrar señales de recuperación hasta abril de 2025, cuando registró una caída interanual del -6,86%, la más profunda en la serie. Este comportamiento sugiere una baja sostenida en la demanda de insumos ferreteros, asociada al freno en la construcción menor, mantenimiento del hogar y autoconstrucción. Asimismo, podría reflejar una mayor penetración de importaciones de bajo costo que presionan a la baja los precios internos.

En conjunto, estos datos reflejan una economía con comportamientos divergentes entre rubros, en la que coexisten efectos deflacionarios por debilidad del consumo con presiones inflacionarias focalizadas. La evolución del IPC general, que pasó de un pico interanual de 2,53% en mayo de 2024 a -0,69% en abril de 2025, confirma la pérdida de impulso de la actividad económica y el debilitamiento de la capacidad de transmisión de precios.

Dinámica del sector de la Construcción

Por otra parte, el presente análisis también considera las cifras reportadas por las Estadísticas de Edificaciones (ESED), estudio estadístico que proporcionar información estadística trimestral del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. La metodología empleada consiste en un levantamiento de información mediante un formulario físico, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales (15 GADs²).

Según el último boletín del ESED, al cuarto trimestre de 2024 se registraron 2.942 edificaciones proyectadas, lo que representa una reducción del 23,35% respecto al mismo período del año anterior. A su vez, las viviendas proyectadas disminuyeron un 34,69% interanual, confirmando la contracción en la expansión urbana y la reducción de proyectos habitacionales. A escala nacional, el número de permisos de construcción cayó un 1,85% anual, reflejando una baja dinámica en nuevos proyectos pese a las expectativas de recuperación del segundo semestre.



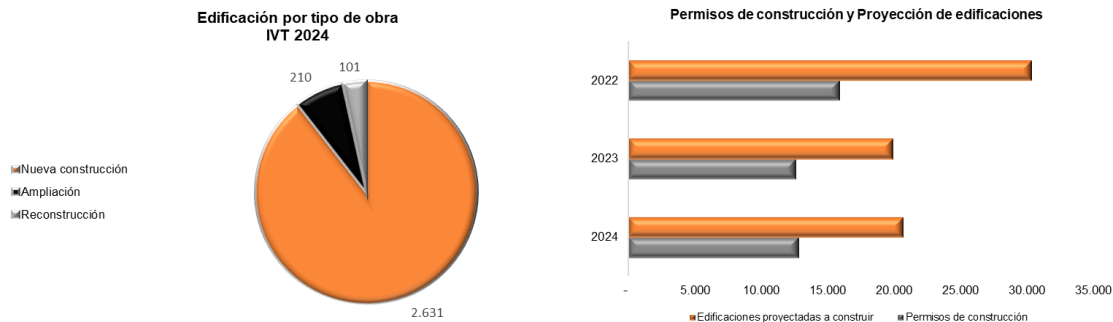
Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Del total de edificaciones proyectadas, el 89,4% correspondió a nuevas construcciones, lo que mantiene la lógica de expansión horizontal y vertical del parque habitacional urbano. Las ampliaciones representaron el 7,1%, mientras que las reconstrucciones alcanzaron el 3,4%. Estas cifras muestran que, pese al entorno restrictivo, aún existe interés en desarrollar nuevas soluciones habitacionales más que en renovar o densificar estructuras existentes.

En cuanto al uso de las edificaciones, el 90,5% fue de carácter residencial, con un predominio claro de casas independientes fuera de conjunto habitacional (1.690 unidades). El sector no residencial (comercial, industrial, institucional) mostró una actividad significativamente menor, lo que indica que los proyectos de oficinas, locales o parques industriales no han repuntado, reflejando cautela del segmento empresarial.

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

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



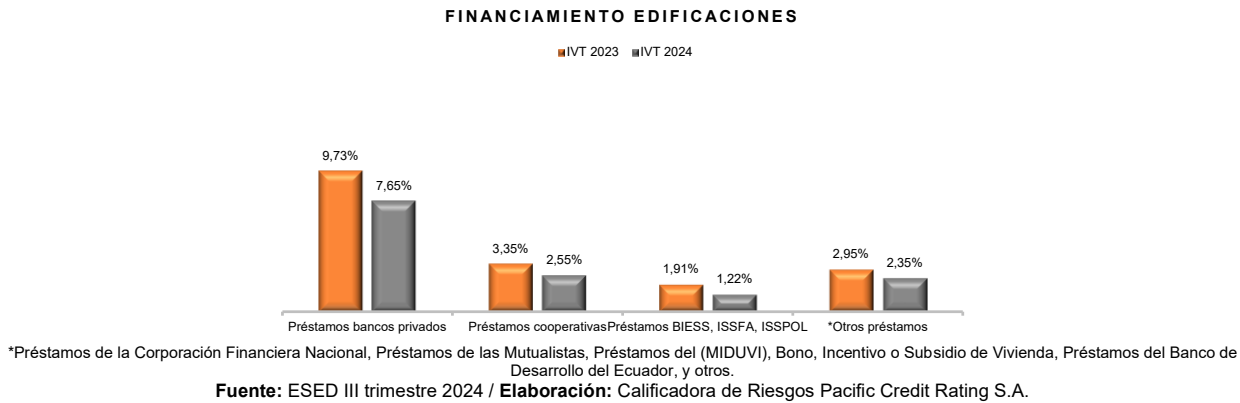
Fuente: ESED / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Financiamiento inmobiliario y participación del crédito

Uno de los elementos más críticos del sector es el acceso a financiamiento. En el cuarto trimestre de 2024, solo 13,8% de los proyectos reportaron financiamiento a través de créditos, con un monto total estimado de US\$ 281 millones. De este total, los bancos privados concentraron el 9,7% del financiamiento, seguidos por las cooperativas de ahorro y crédito (3,35%), y las entidades públicas como el BIESS y mutualistas, que representaron menos del 1% del total registrado.

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

A ello se suma la ausencia de un programa nacional masivo de promoción de vivienda social o de interés público en la Proforma 2024 y en el Presupuesto Prorrogado 2025, lo que limita el papel contra cíclico del Estado en este sector clave para la reactivación y el empleo.



Comportamiento del sector inmobiliario

El mercado inmobiliario, si bien está estrechamente vinculado al desempeño de la construcción, logró sostener un crecimiento interanual del 1,49% en 2024. Este resultado fue impulsado principalmente por la dinámica del mercado secundario de bienes inmuebles, con repunte en la compra-venta y arrendamiento de propiedades existentes.

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

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

En conclusión, el sector de la construcción cerró 2024 con una contracción estructural, golpeado por condiciones fiscales y de demanda. En contraste, el mercado inmobiliario mostró signos de resistencia, con leve crecimiento y adaptación a nuevas realidades urbanas y demográficas. Para lograr una recuperación sostenible, será necesario

mejorar la articulación entre política fiscal, normativa urbana y acceso al crédito, apuntando hacia un modelo más integrado, digital y eficiente de desarrollo urbano.

Perspectivas 2025

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

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

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

Sector Turismo

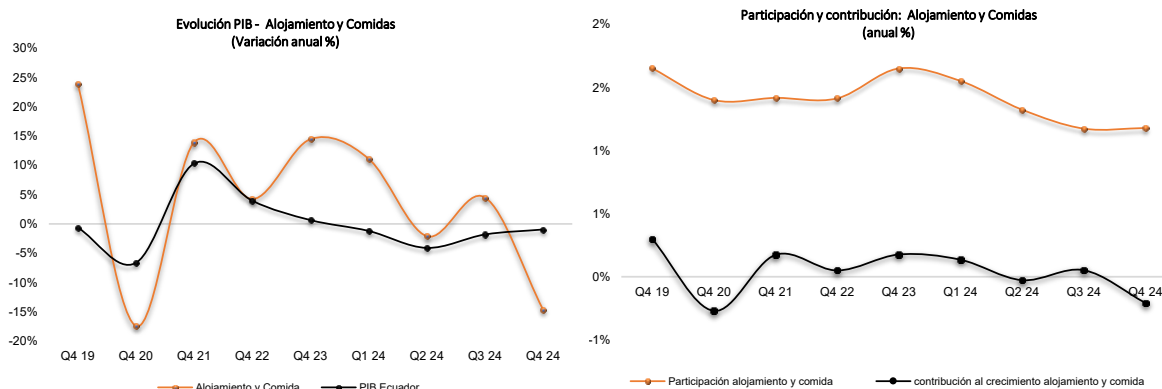
El sector turismo en Ecuador mostró una recuperación paulatina hasta abril de 2025, aunque aún enfrenta retos estructurales para consolidarse como un motor robusto del crecimiento económico. Las cifras más recientes muestran un repunte en la ocupación hotelera y la reactivación de servicios relacionados, como restaurantes y transporte turístico.

Durante los primeros cuatro meses del año, arribaron al país más de 560.000 turistas internacionales, lo que representa un crecimiento del 18% respecto al mismo período de 2024. Los principales países emisores fueron Colombia, Estados Unidos, Perú, España y Alemania. Este dinamismo se ha visto acompañado de una reactivación sostenida del turismo interno, especialmente durante feriados como Carnaval y Semana Santa, donde destinos como Galápagos, Montañita, Baños y Quito alcanzaron niveles de ocupación hotelera superiores al 80%.

A nivel de precios, la división de “Restaurantes y hoteles” presentó una incidencia anual positiva en el IPC de abril 2025, aportando 0,10 puntos porcentuales a la inflación general, lo que evidencia un mayor dinamismo en el consumo de estos servicios

No obstante, el sector continúa afectado por problemas de seguridad, limitaciones de conectividad aérea y brechas en infraestructura turística. Aunque los ingresos y el empleo ligados a esta industria han mejorado, todavía no alcanzan los niveles prepandemia. El gasto de los hogares en actividades recreativas, incluyendo viajes y turismo, se mantiene contenido por el alza generalizada de precios y la baja capacidad de ahorro.

Los gráficos presentados reflejan la evolución y el aporte del sector de Alojamiento y Comidas, componente central del turismo, al Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador desde el cuarto trimestre de 2019 hasta el cuarto trimestre de 2024.



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

Este sector ha tenido una trayectoria altamente volátil. En el cuarto trimestre de 2019, registró un crecimiento interanual superior al 25%, pero fue duramente impactado por la pandemia en 2020, cayendo cerca del -20% en el Q2-2020. A partir de 2021, el sector mostró una recuperación destacable, alcanzando tasas de crecimiento superiores al 10% interanual en varios trimestres (Q2-2021, Q2-2022 y Q2-2023), impulsada por la reactivación del turismo interno, la flexibilización de las restricciones de movilidad y el regreso de los eventos presenciales. Sin embargo, esta tendencia se debilitó progresivamente en 2024, y el último trimestre cerró con una caída abrupta de -14,6%, que contrasta con el estancamiento general del PIB nacional. Este resultado sugiere un freno significativo en la demanda turística y gastronómica, posiblemente afectado por factores como la inseguridad, la inflación de servicios y la baja capacidad de consumo de los hogares.

Pese a su limitada participación dentro del PIB total (alrededor del 1,3% en promedio), el sector de alojamiento y comidas ha sido un contribuyente positivo en varios trimestres, especialmente en los años de recuperación postpandemia. No obstante, su contribución al crecimiento del PIB fue negativa en el Q4-2024, lo que evidencia que no solo se desaceleró, sino que restó dinamismo a la economía nacional.

Con lo mencionado, si bien el turismo mostró signos de recuperación entre 2021 y 2023, el año 2024 marcó un punto de inflexión negativo, lo que plantea retos significativos para 2025. Será necesario fortalecer las políticas de seguridad, promoción internacional y financiamiento al sector para revertir esta caída y reactivar el flujo de turistas nacionales e internacionales.

Según la ENEMDU, alrededor del 4% del empleo nacional está relacionado directa o indirectamente con el turismo, especialmente en gastronomía, transporte, hospedaje y guianza. En 2024, la formalidad laboral en este sector mejoró ligeramente, pero el subempleo sigue siendo alto, especialmente en zonas rurales y destinos turísticos secundarios.

El Gobierno Nacional lanzó programas como Impulso al Turismo y créditos con garantía estatal a través de BanEcuador, orientados a hoteles pequeños y medianos, operadores turísticos y restaurantes. A pesar de esto, la inversión privada aún es cautelosa, especialmente en infraestructura y transporte turístico (buses, catamaranes, vuelos charter), debido a la percepción de riesgo e inseguridad.

Para el resto de 2025, las perspectivas del sector son moderadamente optimistas. Si se logra estabilizar el entorno de seguridad y se mantienen los esfuerzos de promoción y financiamiento, se espera un crecimiento del sector en torno al 4% al 5%. El turismo de naturaleza, el ecoturismo, la observación de aves y el turismo gastronómico se proyectan como segmentos con mayor potencial, especialmente en zonas de la Sierra y Amazonía. El reto estará en lograr una recuperación sostenida con mayor formalización laboral, inversión en infraestructura y mejora de la percepción internacional del país como destino turístico seguro.

Análisis del Emisor URBANPROMO S.A.S

Es una sociedad ecuatoriana especializada en la estructuración, desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios con una visión integral y estratégica. Fundada con el propósito de generar valor sostenible a través del diseño y ejecución de iniciativas de alto impacto, URBANPROMO S.A.S se posiciona como una empresa articuladora de soluciones urbanas que combinan calidad arquitectónica, viabilidad financiera y solidez técnica.

Desde sus inicios, la empresa ha enfocado su accionar en proyectos que buscan trascender los modelos tradicionales del desarrollo inmobiliario, apostando por propuestas que integran componentes de innovación, responsabilidad estructural y alineación con estándares internacionales de diseño y operación. Su enfoque está centrado en la creación de productos inmobiliarios con identidad, rentabilidad y vocación de largo plazo, orientados tanto al uso turístico como residencial.

El equipo directivo de URBANPROMO S.A.S está conformado por profesionales con amplia trayectoria en los campos de la arquitectura, la ingeniería, la gestión constructiva y las finanzas.

URBANPROMO S.A.S lidera una nueva generación de promotores inmobiliarios en el Ecuador, destacándose por su innovación para estructurar proyectos complejos y de alto valor agregado. Uno de sus desarrollos emblemáticos es Esplendor by Wyndham Barandúa, un complejo inmobiliario y hotelero ubicado en la costa ecuatoriana, que combina inversión inmobiliaria con operación hotelera bajo la reconocida marca internacional Wyndham Hotels & Resorts. Este proyecto se fundamenta en un modelo de negocio mixto, donde las unidades inmobiliarias se comercializan bajo el esquema de co-ownership, permitiendo a los propietarios disfrutar de sus unidades en periodos definidos del año. Cuando no están siendo utilizadas, las propiedades ingresan a un sistema de operación hotelera, generando ingresos compartidos, lo que optimiza la rentabilidad y uso del activo.

El desarrollo de Esplendor by Wyndham Barandúa ha exigido una planificación estratégica y multidisciplinaria, abordando desde el diseño urbanístico y técnico hasta los aspectos financieros y comerciales. URBANPROMO S.A.S ha desempeñado un rol articulador clave, coordinando eficientemente a todos los actores involucrados: contratistas, consultores técnicos, operadores hoteleros, firmas especializadas y asesores financieros. Esta coordinación ha garantizado una ejecución alineada con los más altos estándares de calidad requeridos por la marca hotelera internacional.

Como parte de su estrategia de ejecución, URBANPROMO S.A.S ha establecido alianzas con firmas de reconocida trayectoria en el mercado ecuatoriano. Entre sus aliados estratégicos destacan Semaica (obra civil), Ingeviro (instalaciones de aluminio y vidrio), SeingProaño (sistemas hidrosanitarios), Earthquake Protection Systems (tecnología en aislamiento sísmico), SixStars (asesoría técnica y de hospitalidad), deBrus (comercialización inmobiliaria) e Imecanic (climatización). Estas colaboraciones son resultado de más de 30 meses de estructuración del proyecto, periodo en el que se aplicaron rigurosos procesos de selección técnica y financiera para garantizar la sostenibilidad del proyecto y maximizar el valor de la inversión.

La propuesta de URBANPROMO S.A.S se basa en una planificación técnica rigurosa, con estudios especializados, modelos financieros robustos, análisis de flujo de inversión y proyecciones de desempeño que permiten tomar decisiones informadas y minimizar los riesgos. Este enfoque se complementa con una gestión ética, profesional y transparente en todas sus relaciones comerciales, respaldada por un equipo de asesores de primer nivel en las áreas legal, financiera y técnica.

En el aspecto constructivo, el proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa destaca por integrar tecnologías avanzadas como bases de aislamiento sísmico, así como soluciones arquitectónicas adaptadas a la estética y funcionalidad del entorno costero. El diseño contemporáneo, junto con la alta ingeniería aplicada, posicionan al proyecto como un referente en desarrollos turísticos e inmobiliarios del país.

URBANPROMO S.A.S. plantea un modelo innovador en el desarrollo inmobiliario del Ecuador, al ofrecer una combinación de experiencia técnica, visión de mercado, solidez financiera y compromiso con la excelencia. Su capacidad de estructuración, junto con una red de aliados altamente calificados, le permite liderar iniciativas inmobiliarias con propuestas diferenciadoras y de alto impacto.

Gobierno Corporativo

Dentro de la estructura formal de la empresa, los accionistas de la misma clase tienen los mismos derechos. Además, cuenta con un área encargada de la comunicación con los accionistas, designada formalmente, considerando que, al ser un proceso de emisión de renta variable en mercado de valores, se designará un representante del fideicomiso ante los inversionistas.

Si bien a la fecha de corte no cuenta con un Reglamento de Directorio formalmente estipulado, es importante considerar que, el proceso iniciado para los Valores de Participación está normado por el contrato del fideicomiso. En este contrato se estipulan los detalles de la emisión, las características de la inversión y los derechos de los tenedores de los títulos.

Con la finalidad de mantener comunicación e información en orden, la empresa cuenta con un área de auditoría interna que reporta al Directorio.

La administración de Urbanpromo S.A.S. está conformada por un equipo técnico y estratégico con experiencia en las áreas clave del desarrollo inmobiliario, incluyendo dirección de obra, gestión operativa, estructuración financiera, comercialización y operación hotelera.

La estructura organizacional de Urbanpromo S.A.S. ha sido configurada estratégicamente para atender de manera eficaz y especializada las necesidades asociadas al diseño, implementación y gestión del proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa. La integración de capacidades técnicas, dirección operativa especializada, asesoría financiera externa, gestión comercial profesional y operación hotelera con estándares internacionales facilita la ejecución de un modelo de desarrollo integral orientado a altos niveles de precisión técnica, sostenibilidad financiera y eficiencia en la operación.

A continuación, se describen los integrantes principales:

Plana Gerencial	
Nombre	Cargo
Giovanni Ernesto Capelo García	Gerente General y Representante Legal
Giovanni Capelo Recalde	Director Técnico de Proyectos
José Ignacio Valarezo	Consultor Financiero Externo

Fuente: URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Adicionalmente, cuenta con la asesoría de Gerencia Comercial tercerizada a través de la firma DeBrus, la cual, es una Firma especializada en comercialización y marketing inmobiliario. Se encarga de la estrategia de venta, posicionamiento del proyecto, segmentación del mercado y procesos de colocación de unidades bajo el modelo de co-ownership.

En conjunto, las operaciones se respaldan por la asesoría y operación hotelera de Grupo Six Stars Hotels Empresa especializada en hospitalidad y operación hotelera, con experiencia en proyectos turísticos y de marca internacional. En el caso del proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa, SixStars actúa como asesor en la estructuración del modelo de operación hotelera y como operador del componente hotelero, en coordinación con la marca Wyndham. Sus funciones incluyen la definición de estándares operativos, planificación de ingresos y costos, y gestión integral del servicio hotelero. Actualmente, la participación accionarial del Emisor se distribuye a través de cuatro socios activos.

Responsabilidad Social

Como parte de los procedimientos de Responsabilidad Social Empresarial, la empresa si ha identificado a sus grupos de interés a sus Socios Promotores, Inversionistas VTPs, Clientes inmobiliarios, Proveedores de la construcción, Operador del hotel, Fiduciaria, Casa de valores, Empleados del fideicomiso, empleados del promotor, comunidad de Barandúa, municipio de Santa Elena, teniendo esto en consideración, la empresa ha realizado el acercamiento a los distintos grupos de interés a través de los canales formales disponibles mediante reuniones, encuestas, celebración de contratos y socialización.

Para la fecha de corte, la empresa no ha cuenta con programas o políticas que promuevan la eficiencia energética. No obstante, al contar con el asesoramiento de la Operadora Hotelera y la marca Esplendor by Wyndham, la empresa utiliza su marca bajo los lineamientos establecidos para la cadena. En estos lineamientos están estipulados varios procesos formales para el uso de materiales reciclable, la gestión de residuos, el uso de instrumentos reusables, entre otros.

La empresa cuenta con programas y/o políticas que promueven la igualdad de oportunidades, internamente la empresa cumple con todo lo estipulado en el código del trabajo, el cual defiende la igualdad de oportunidades en lo laboral. Las políticas de contratación de colaboradores estarán basadas en el mérito por capacidades. Frente a los clientes, la organización promueve la accesibilidad y la igualdad en el servicio ofrecido. Es importante considerar que, otorga los beneficios de ley a los trabajadores, incluidos beneficios adicionales y se contempla la contratación de trabajadores de la zona, así como la compra de piezas de decoración e insumos a proveedores locales.

Análisis de los Estados Financieros

Activos

Es importante considerar que, de acuerdo con su constitución, URBANPROMO S.A.S. es un tipo de compañía regulada por la Ley de Emprendimiento e Innovación, diseñada para ser más flexible y fácil de constituir que otras formas societarias tradicionales, como la compañía limitada o la anónima.

En tal sentido, el Emisor presentó activos por US\$ 1,32 millones para el mes de mayo 2025. Su composición define a los activos no corrientes con el 53,10% equivalente a un monto de US\$ 699,36 mil correspondiente en su mayoría a la cuenta de activos financieros no corrientes, específicamente a cuentas por cobrar no corrientes.

Por otra parte, los activos corrientes conllevan el 46,90% (US\$ 617,80 mil). Dentro del análisis individual de los activos corrientes la principal cuenta corresponde a anticipos entregados y gastos pre-operativos del proyecto Esplendor por un monto de US\$ 577,58 mil en su conjunto. También, se registraron activos por impuestos corrientes de US\$ 23,24 mil, para finalizar con el registro de valores en efectivo y cuentas por cobrar.

Pasivos y Patrimonio

El pasivo total del Emisor sumó US\$ 617,15 mil para el cierre del quinto mes del año. Cabe señalar que, el total del activo corresponde a pasivos corrientes, entre las principales cuentas se encuentran cuentas por pagar corrientes a locales y proveedores nacionales por US\$ 15,53 mil. Mientras que, las cuentas por pagar a relacionadas sumaron US\$ 40,31 mil, finalizando con otras cuentas por pagar por un monto de US\$ 561,25 mil.

En cuanto al patrimonio del Emisor para el mes de mayo de 2025 contabilizó US\$ 700,00 mil correspondiente al capital social. Sin embargo, se debe destacar que, para el mes de junio 2025 se encuentra debidamente registrado en la página oficial de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el aumento de capital a US\$ 1,00 millón al sumar la participación de un accionista.

De tal manera que, la participación accionarial se encuentra conformada por:

Composición Accionarial		
Nombre	Monto	Participación
Ángel Alban Sara Carolina	120.000	12,00%
Cabezas Canelos Fernando Aníbal	200.000	20,00%
Capelo Garcia Giovanni Ernesto	340.000	34,00%
Crespo Herrera Barbara Maria	340.000	34,00%
	1.000.000	100%

Fuente: SCVS/ Elaboración: PCR

Es importante mencionar que, la incorporación del accionista Cabezas Canelos Fernando Aníbal respalda aún más el capital social, así como, el soporte patrimonial y a la Fianza Solidaria otorgada por el Emisor al instrumento por un total de US\$ 2,69 millones.

Instrumento Calificado

Los Valores correspondientes al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA por US\$ 30'000.000,00 con las siguientes características:

Resumen de la Estructura de la Titularización	
Tipo de Titularización:	FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
Originador:	URBANPROMO S.A.S.
Operador del Hotel:	SIX STAR HOTEL SSH S.A.
Estructurador Financiero:	Vector Global Casa de Valores
Estructurador Legal:	TRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Agente Colocador:	Vector Global Casa de Valores SCCV
Administrador Fiduciario:	TRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Activo Titularizado:	FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN URBANPROMO BARANDÚA
Cupo Autorizado Del Proceso:	US\$ 30'000.000,00
Monto a Emitir:	US\$ 30'000.000,00
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América
Tipo de Oferta:	Pública
Tipo de Valores:	Nominativos, Valores de Participación
Valor Nominal del VTP:	US\$ 5.000
Número De VTP's a Emitirse:	6.000
Destino de los Recursos:	Construcción del Proyecto Inmobiliario. Equipamiento Hotelero.
Plazo de Oferta Pública:	Hasta 9 Meses Contados a partir de la fecha de aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fuente: Vector Global Casa de Valores / Elaboración: PCR

Destino de los recursos y objetivo del Proyecto

La presente titularización de valores de participación tiene como destino de sus recursos la construcción y equipamiento del proyecto inmobiliario Esplendor by Wyndham en Barandúa. Dicho proyecto es un desarrollo residencial y hotelero de lujo ubicado en la costa ecuatoriana, diseñado para ofrecer una experiencia de vida de alto nivel combinada con los servicios de un hotel cinco estrellas. Este resort, que estará situado en un terreno de aproximadamente 6.500 m², contará con un edificio de 25 plantas, incluyendo tres subsuelos, una planta baja y 21 niveles de departamentos.

Contrato de Administración Hotelera Esplendor by WYNDHAM

Comparecen a la celebración del contrato, por una parte, la compañía SIX STAR HOTELS SSH S.A., debidamente representada por su Gerente General (en adelante, "El Operador", "El Mandatario" o "SIX STAR") y por otra, la Compañía URBANPROMO S.A.S., debidamente representada por su Gerente General, en su calidad de MANDANTE; conforme constan de sus respectivos nombramientos que se agregan como documentos habilitantes.

El Fideicomiso se constituirá con el objeto de desarrollar y ejecutar un proyecto inmobiliario, es decir, que se construya y equipe el HOTEL. En caso de alcanzarse el punto de equilibrio y que se hayan vendido las unidades inmobiliarias que resultare, el Fideicomiso tendrá el derecho de uso de todas estas que forman parte del Edificio, donde operará el Hotel, que se encuentra ubicado en el solar unificado UNO del sector número 31 del balneario de Punta Barandúa, cantón Santa Elena, en la provincia de Santa Elena que tiene un área total de 5.782.92 metros cuadrados.

Adicionalmente, SIX STAR es Franquiciatario del Sistema distintivo para prestar servicios de hospedaje para huéspedes transitorios al público de acuerdo con la marca ESPLENDOR by Wyndham, y como tal está autorizada para operar un hotel bajo dicha marca.

Por lo especializado del contrato las partes acordaron dentro del contrato temas relacionados a:

Definiciones: Las partes acordaron las frases, términos y significado

Objeto: Con los antecedentes expuestos, la Mandante contrata al Operador que administre, bajo su exclusiva dirección y responsabilidad, con toda autonomía administrativa, dentro de los límites y bajo las condiciones establecidas en el presente contrato, el Hotel.

Plazo: El Contrato tendrá duración de 10 años, contados a partir del primer día de operación del hotel y podrá renovarse con la expresa autorización por escrito a cada una de las partes, por periodo de 10 años. Si ninguna de las partes notifica su intención de renovar el contrato con 13 meses de anticipación al vencimiento del plazo original o cualquiera de sus prórrogas, se entenderá su voluntad de terminar el contrato al vencimiento del mismo.

Facultades del Operador

- El Operador en desarrollo de su gestión y en los términos previstos en el Contrato tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de la administración del Hotel.
- La Mandante: otorgará poder especial pero amplio y suficiente según sea requerido para el cumplimiento del Contrato a favor del Operador del Hotel con el fin de que pueda perfeccionar todos los negocios jurídicos, manejo de nómina, representar al Mandante, entre otras.

Obligaciones del Operador: En la ejecución del presente contrato, el Operador deberá cumplir en todo momento con la Legislación vigente y tendrá al menos las siguientes obligaciones que son enunciativas.

Franquicia:

- Toda vez que el Operador, en su calidad de Franquiciado, está autorizado y tiene derecho a utilizar ciertas marcas registradas y marcas de servicio, incluyendo las Marcas y el Sistema distintivo para prestar servicios de hospedaje para huéspedes transitorios al público de acuerdo con la marca ESPLENDOR BY WYNDHAM, así como ciertos servicios, incluyendo el Sistema de Reservación, servicios de publicidad, comercialización y

capacitación, el presente contrato incluye también el compromiso del Operador de utilizar el derecho de Franquicia de que es titular y operar el Hotel bajo el antedicho del sistema.

- Por su parte, la Mandante se obliga a cumplir y hacer cumplir las normas de la Franquicia, en lo que le sea aplicable y a permitir al Operador en todo momento realizar la operación de acuerdo a los lineamientos del sistema, de forma tal que pueda cumplir permanentemente las obligaciones adquiridas bajo el contrato de franquicia.

Condiciones de Operación del Hotel Bajo la Franquicia: La Mandante conoce y acepta que el Operador, bajo el contrato de franquicia que tiene suscrito con el Titular del Sistema, debe cumplir con varias obligaciones en relación al hotel y su operación.

Indemnizaciones, daños y perjuicios: La Mandante se obliga a indemnizar defender y mantener al Operador en paz y salvo en la medida más amplia de la ley.

Fondo para contingencias: Mensualmente, el operador reservará un porcentaje de 3% de las ventas del hotel para constituir un fondo para cubrir eventuales contingencias y gastos no establecidos en el presupuesto pero necesarios para la reposición, reconversión y adición de FF&E – MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS que hayan sufrido daños imprevistos durante el respectivo ejercicio económico.

- Derechos del Mandante
- Obligaciones de la Mandante
- Remuneración del Operador
- Incumplimientos
- Sinistros, reconstrucción y evento político
- Entre otros

Descripción, características y varios componentes que intervienen en el proyecto

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

Dentro del presente informe se realizará un detalle de las propiedades que estarían a la venta después de la construcción, así como, el análisis de las proyecciones efectuadas para 10 años en adelante, considerando que, los primeros 2 años serán destinados para la construcción del hotel.

El diseño del edificio incluye 102 unidades residenciales, también denominadas “llaves hoteleras”, que serán administradas por la reconocida marca Esplendor by Wyndham. Este modelo, permite a los propietarios disfrutar de su propiedad mientras generan ingresos a través del alquiler turístico cuando no la ocupan. La estructura está pensada para albergar entre 450 y 500 personas al mismo tiempo, y su infraestructura asegura comodidad, seguridad y lujo en todos los aspectos de su funcionamiento.

El resort ofrecerá una amplia gama de instalaciones de primer nivel, que incluyen una piscina, un spa, un gimnasio totalmente equipado, áreas de juegos infantiles, salas de reuniones y trabajo, así como diversas opciones de restaurantes que abarcan un restaurante y una cafetería.

También contará con servicios fundamentales para el confort y la conveniencia de huéspedes y propietarios, como lavandería y estacionamiento subterráneo.

Uno de los elementos más sobresalientes del proyecto es su compromiso con la seguridad estructural, crucial en una región con actividad sísmica como la costa ecuatoriana. Para ello, se han implementado bases de aislamiento antisísmico, utilizando tecnología de vanguardia proveniente de Estados Unidos. Esto garantiza que el edificio esté resguardado frente a los efectos de eventuales movimientos telúricos.

La tecnología de aislamiento antisísmico que se aplicará es una solución de ingeniería innovadora. Permite que el edificio se desplace de manera independiente respecto al terreno durante un sismo. Esto contribuye a disminuir el impacto de los movimientos telúricos, proporcionando una mayor protección tanto a los residentes como a la infraestructura en su totalidad.

El enfoque en la seguridad no solo prioriza la integridad del edificio, sino también el bienestar de quienes habitarán en él. Al implementar estas medidas, se busca generar un entorno seguro que minimice el riesgo en situaciones de emergencia. Esto es fundamental para la tranquilidad de los propietarios y visitantes.

Además, el uso de tecnologías avanzadas refleja un compromiso con la calidad y la modernidad en la construcción. Esta atención al detalle y la innovación en el diseño estructural son elementos clave que distinguen al proyecto. Con ello, se establece un estándar elevado para futuros desarrollos en zonas propensas a sismos.

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

los lugares destinados al hospedaje en la zona, sino satisfacer al nicho de clientes en busca de alta calidad en el mercado.

Visión del Proyecto

El Esplendor by Wyndham en Barandúa tiene como objetivo atraer no solo a quienes desean una propiedad vacacional, sino también a quienes buscan una segunda residencia o un lugar de retiro en un entorno excepcional. Su ubicación, diseño arquitectónico y amenidades lo convierten en una opción singular dentro del mercado inmobiliario ecuatoriano, combinando lujo y comodidad con un enfoque innovador en seguridad estructural.

Este proyecto representa una clara apuesta por elevar el estándar de la oferta hotelera y residencial en la costa ecuatoriana. Al aprovechar la reputación de la marca Wyndham y las capacidades locales en la operación hotelera, se busca crear un desarrollo inmobiliario de alta calidad. Se ofrecerán todos los servicios y comodidades que los compradores e inversionistas internacionales desean.

El financiamiento del proyecto se asegurará en parte mediante los aportes iniciales del promotor. También se contempla la venta de valores de participación, que se negociarán en las Bolsas de Valores del país. Adicionalmente, la venta de los departamentos contribuirá a la financiación del desarrollo.

Esta estrategia financiera permitirá llevar a cabo un proyecto que no solo promete calidad, sino también viabilidad económica. Con una sólida base de inversión, se espera atraer a un amplio espectro de compradores e inversionistas. Así, se establece un marco sólido para el éxito del proyecto.

Estudios de Factibilidad Técnica y Legal

Con base en los estudios técnicos preliminares realizados, se ha verificado la viabilidad física y operativa del Proyecto Inmobiliario propuesto para su desarrollo en el Solar UNO, ubicado en el sector de Punta Barandúa. No se identifican restricciones que puedan comprometer el proceso constructivo, lo que permite confirmar la factibilidad técnica para su ejecución conforme a los parámetros establecidos.

A partir del análisis jurídico efectuado sobre la documentación proporcionada por el Emisor y complementado con la información levantada por la Fiduciaria y la Casa de Valores, se determina que el proyecto cumple con los requisitos legales vigentes lo que respalda su factibilidad legal para ser implementado conforme al marco jurídico aplicable.

Análisis Inmobiliario y Potencial Desarrollo Comercial Emplazamiento Residencial Esplendor

El estudio de mercado fue realizado por la firma Market Watch Inteligencia de Mercado

Características Urbanas Sector y Propiedad Analizada	
Provincia	Santa Elena
Sector Directo Analizado	Punta Blanca
Tipo de Análisis	Sensibilidad Comercial por Ubicación Precio y Producto
Estrato Predominante del Sector	Medio Ascendente
Demografía Predominante del Sector	En Consolidación

Fuente: Market Watch Inteligencia de Mercado / Elaboración: PCR

Principales Hitos del Proyecto

El Proyecto Esplendor by Wyndham es una propuesta inmobiliaria de tipo residencial y turístico ubicada en Punta Blanca, en la costa de Ecuador. Se trata de un modelo mixto que integra la operación hotelera con la venta de unidades bajo el esquema de co-ownership, lo cual permite a los propietarios el disfrute de su unidad durante ciertos periodos del año, mientras que el resto del tiempo se gestiona como parte del inventario hotelero. El diseño contempla 102 unidades habitacionales, estudios, suites y departamentos de hasta tres dormitorios, incluyendo penthouses con áreas que oscilan entre 65 m² y 330 m², todas equipadas con terrazas, parqueo y bodegas. La propuesta incorpora altos estándares de diseño, lujo y confort, alineados con las exigencias de la marca internacional Wyndham.

Objetivo General y Específico

El objetivo general del análisis inmobiliario fue evaluar el nivel de intensidad de oferta y demanda residencial recreativa en la costa ecuatoriana, particularmente en sectores con vocación turística como Punta Blanca, con el fin de establecer la viabilidad comercial del proyecto. A su vez, el estudio tuvo como objetivo específico determinar si el momento, ubicación, producto, precios y niveles de absorción proyectados resultan favorables para desarrollar una propuesta inmobiliaria de estas características, maximizando la rentabilidad esperada por el promotor.

Condiciones Favorables del Estudio de Mercado

El análisis evidenció una fuerte vocación turística en la zona de Salinas–Punta Blanca–San Pablo, impulsada por una demanda creciente del estrato medio alto, principalmente de ciudades como Quito y Guayaquil. La preferencia del consumidor se centra en departamentos en altura frente o cerca del mar, con valores entre USD 80.000 y USD 150.000, dos o tres dormitorios y amenidades como piscina, gimnasio, áreas verdes, seguridad privada y cercanía a la playa. Este perfil se alinea directamente con el diseño y el enfoque del Proyecto Esplendor. Además, el promedio ponderado de visitas turísticas a la playa es de cuatro veces al año, con una duración promedio de estadía de cuatro días, lo que respalda el modelo de co-ownership.

En cuanto a la oferta actual, se observó una disminución significativa en proyectos nuevos en otros sectores costeros, lo que incrementa la ventaja competitiva del proyecto. El valor del suelo en la zona analizada, si bien elevado (más de USD 400/m²), justifica desarrollos en altura que permitan diluir el costo del terreno en productos de mayor valor agregado como los contemplados en Esplendor. En términos de absorción proyectada, los valores mensuales estimados en función de distintos escenarios de precios (USD 2.200 a 2.600/m²) muestran promedios de ventas que oscilan entre 0,75 y 2,13 unidades por mes, cifras que, de mantenerse los factores determinantes (ubicación, diseño, precio, promoción, fuerza comercial y amenidades diferenciadoras), garantizan la viabilidad del proyecto en el mediano plazo.

Condiciones Desfavorables y Riesgos

Entre los factores menos favorables se identifica una menor intención de compra para productos como casas o urbanizaciones de lotes con servicios, debido al alto valor del suelo que encarece la ejecución de este tipo de proyectos. Igualmente, la propiedad no se encuentra en una vía principal de alto tráfico, lo que limita el potencial comercial de usos complementarios como áreas comerciales organizadas. Además, la intención de compra está condicionada a la estabilidad del entorno económico nacional, ya que algunos entrevistados indicaron que su decisión de inversión está influenciada por la situación macroeconómica o por compromisos financieros existentes.

Otro aspecto relevante es la sensibilidad del mercado al precio. A medida que el valor por metro cuadrado se incrementa (hasta US\$ 2.600/m²), la absorción proyectada disminuye significativamente, especialmente para unidades más grandes como penthouses y departamentos de tres dormitorios. Por lo tanto, resulta clave definir un rango de precios competitivo y una estrategia de ventas alineada con el perfil del comprador potencial.

Conclusiones Generales del Estudio

El estudio concluye que el Proyecto Esplendor tiene una clara vocación comercial como desarrollo residencial en altura, orientado al estrato medio ascendente, con preferencia por productos con diseño atractivo, múltiples amenidades, y ubicación cercana al mar. Se recomienda priorizar departamentos de dos dormitorios, por ser el producto con mayor intención de compra y mayor eficiencia en términos de absorción y rentabilidad.

Asimismo, se valida el desarrollo de un hotel boutique bajo estándares internacionales, siempre que los servicios, precio y experiencia ofrecida estén alineados con las expectativas del mercado. El producto de co-ownership es bien recibido por su capacidad de combinar disfrute personal con generación de ingresos.

En resumen, el Proyecto Esplendor representa una oportunidad estratégica para consolidar una propuesta de turismo residencial de alto nivel en uno de los sectores con mayor desarrollo potencial de la costa ecuatoriana, siempre que se ejecuten estrategias comerciales sólidas, precios competitivos y una arquitectura diferenciadora.

Punto de Equilibrio

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

Punto de Equilibrio Legal

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

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

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

- Que la CONSTRUCTORA y/o la GERENTE DE PROYECTO acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del PROYECTO.
- La acreditación deberá constar mediante certificaciones bancarias, contratos previos relevantes y declaración juramentada, entregadas a la FIDUCIARIA y validadas por el FISCALIZADOR.
- Que el FIDEICOMISO haya obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Ley y demás normas aplicables

Punto de Equilibrio Económico:

Se lo entenderá cumplido cuando el monto agregado de:

- Los recursos entregados por los INVERSIONISTAS.
- Los recursos aportados por el ORIGINADOR.
- Los créditos aprobados por entidades del sistema financiero o terceras personas naturales o jurídicas.
- Los recursos comprometidos por los PROMITENTES COMPRADORES.
- La cuantía de los canjes y/o permutas celebradas con proveedores del Proyecto

En conjunto represente el Cien por ciento (100%) del costo total del presupuesto directo e indirecto de construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, que asciende en términos referenciales presupuestados a treinta millones doscientos cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30.254.250,00), sujeto a la efectiva revisión del FISCALIZADOR, los montos estipulados contractualmente con proveedores y la verificación de la FIDUCIARIA

Punto de Equilibrio Técnico:

Se alcanzará al cumplir los siguientes puntos:

- Que el GERENTE DE PROYECTO elabore, el FISCALIZADOR valide y la JUNTA apruebe los referidos ESTUDIOS que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del PROYECTO; con indicación de los componentes de las fuentes de financiamiento que se requerirán, mínimo de UNIDADES INMOBILIARIAS que se deben prometer vender, créditos, etc. Adicionalmente, deberá el GERENTE DE PROYECTO preparar y la JUNTA DE FIDEICOMISO analizar y aprobar el Presupuesto y Cronograma de Obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de esta.
- Que el FIDEICOMISO haya suscrito todos los contratos de servicios señalados en el numeral 9.12 de la cláusula novena del FIDEICOMISO.

El financiamiento del Proyecto proviene de las siguientes fuentes:

- 1) Aporte del Originador.
- 2) Venta de los valores de Titularización de Participación (VTP's) durante el plazo de la Oferta Pública.
- 3) los créditos aprobados por entidades del sistema financiero o terceras personas naturales o jurídicas.
- 4) Flujo proveniente de la venta de departamentos, que se podrán financiar de la siguiente manera: 2% al momento de la reserva; el 18% en financiamiento directo en 18 cuotas mensuales y el 80% mediante financiamiento hipotecario.

Aporte Inicial del Emisor

Con el aporte inicial de los socios originadores, se logró impulsar de manera significativa el desarrollo integral del anteproyecto, sentando las bases técnicas, comerciales y legales del mismo. Este capital permitió financiar estudios clave como el diseño arquitectónico, las ingenierías estructural, hidrosanitaria, eléctrica y de climatización, así como el análisis de seguridad antisísmica. Adicionalmente, se cubrió la prospección, análisis y selección de proveedores estratégicos para la construcción, garantizando así la idoneidad técnica del equipo responsable de la obra. Asimismo, se atendieron los gastos legales y la obtención de permisos necesarios, permitiendo que el proyecto avance dentro del marco normativo correspondiente.

En el ámbito financiero y comercial, el capital permitió la elaboración de una estructura financiera detallada que incluyó presupuestos de construcción y equipamiento hotelero, cronogramas de ejecución, análisis de escenarios y absorción, además de proyecciones del negocio hotelero. También, se ejecutó un análisis de mercado inmobiliario y hotelero, se diseñó un plan publicitario y comercial. Finalmente, se formalizó la franquicia de marca hotelera, y se contrató a la operadora hotelera, consolidando el modelo de negocio de departamentos con servicios hoteleros.

Mecanismos de Garantía

La Fianza Solidaria consiste en una cobertura de hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. Dada la naturaleza de esta TITULARIZACIÓN de un PROYECTO INMOBILIARIO, este mecanismo de garantía se describe a continuación.

Si durante la construcción del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del PROYECTO o al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para la terminación de la construcción del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción del HOTEL o el apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción del HOTEL, por tales conceptos exclusivamente, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN. En tal virtud, se aclara de manera expresa que el presente MECANISMO DE GARANTÍA ofrecido por el ORIGINADOR para cubrir hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN respecto del PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de construcción del HOTEL o aparezcan de rubros no presupuestados originalmente, pero indispensables para la terminación de la construcción del HOTEL.

Si durante el equipamiento del HOTEL se determina que el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO preparado por el ORIGINADOR es insuficiente debido a un incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO o al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensable para el equipamiento total del HOTEL, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA, sustentada en informes de un perito y del FISCALIZADOR, el ORIGINADOR estará obligado a aportar a favor del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de equipamiento del HOTEL o el apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del HOTEL, por tales conceptos exclusivamente, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO. En tal virtud, se aclara de manera expresa que el presente MECANISMO DE GARANTÍA ofrecido por el ORIGINADOR para cubrir hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN respecto del PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO únicamente podrá ser aplicado para el caso en que se produzcan incrementos en los costos de equipamiento del HOTEL o aparezcan de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para el equipamiento total del HOTEL, más no podrá ser aplicado para incrementos en los costos de construcción del HOTEL o al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción del HOTEL.

La obligación del ORIGINADOR de proveer de recursos al FIDEICOMISO en virtud del presente MECANISMO DE GARANTÍA deberá cumplirse dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado al ORIGINADOR, mediante simple carta a la que adjunte los informes del perito y del FISCALIZADOR dirigida al ORIGINADOR, deberá estar acompañada de un informe pericial, así como de un informe del FISCALIZADOR que sustente la petición. Expresamente se destaca que la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO se limita única y exclusivamente a la provisión de los recursos que sean necesarios para cubrir el incremento en los costos de construcción o equipamiento del HOTEL o al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para terminar la construcción o para el equipamiento total del HOTEL, según corresponda, hasta un máximo de 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN o sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda. Al efecto el ORIGINADOR se constituye, a través del presente instrumento, en fiador y garante solidario del FIDEICOMISO, con el fin de garantizar el pago de cualquier obligación, sea cual fuere su naturaleza, de plazo pendiente o plazo vencido, directa o indirecta, pasada, presente o futura, que el FIDEICOMISO individual o conjuntamente haya contraído o contraiga en el futuro a favor de cualquier tercero para el desarrollo de la construcción y equipamiento del HOTEL durante la FASE II del FIDEICOMISO, hasta por una suma equivalente a 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN y hasta por una suma equivalente a 2 veces el ÍNDICE DE DESVIACIÓN calculado sobre el PRESUPUESTO DE EQUIPAMIENTO, según corresponda.

En tal sentido, el ORIGINADOR renuncia a los beneficios de domicilio, orden o excusión. Se deja constancia de que esta fianza y garantía solidaria se declarará automáticamente y de pleno derecho extinguida, en el evento de que la FIDUCIARIA llegue a certificar que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO o en el evento de que se inicie la FASE III de este FIDEICOMISO. Por lo tanto, se aclara que queda excluido de la garantía conferida por el ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO, cualquier necesidad de recursos durante la FASE III de esta TITULARIZACIÓN.

En caso de que el FIDEICOMISO requiera de recursos adicionales debido a: (i) el incremento en los costos de construcción del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (ii) el incremento en los costos de equipamiento del PROYECTO por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (iii) al apareamiento de rubros no presupuestados originalmente pero indispensables para la terminación de la construcción o equipamiento del HOTEL por encima del techo establecido para la GARANTÍA ESPECÍFICA; o, (iv) cualquier necesidad durante la FASE III de esta TITULARIZACIÓN; la FIDUCIARIA deberá convocar a una ASAMBLEA de INVERSIONISTAS, que conozca y resuelva lo que considere más oportuno.

El Originador remitió los respaldos pertinentes para validar en un caso adverso el cumplimiento del mecanismo de garantía (fianza solidaria) donde constan, declaraciones juramentadas, escrituras de bienes inmuebles, declaración de impuestos y buró de crédito.

Cálculo del Índice de Desviación y descripción detallada de la metodología

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

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

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

Costo	Monto
Costo de Construcción	24.392.461
Costo de Equipamiento	4.273.193
Total noches vendidas	28.665.654

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Escenario	Cambio precios	Prob. Escenario	Valor Incremental	Índice desv.	\$ Ponderado
Pesimista	7,75%	20%	2.221.588	7,75%	444.318
Base / Esperado	4,25%	60%	1.218.290	4,25%	730.974
Optimista	3,00%	20%	859.970	3,00%	171.994

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

En este sentido, la fianza solidaria debe cubrir el monto de US\$ 2.694.571 dólares al considerar las 2 desviaciones estándar planteadas.

Flujo de Venta

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

Mes	Fecha	VTPs Emitidos	VTPs Vendidos	VTPs Disponibles	Valor Nominal	Flujo Venta
120		6.000	6.000			30.000.000
0	jun-25	6.000	1.500	4.500	\$5.000,00	\$ 7.500.000,00
1	jul-25	-	250	4.250	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
2	ago-25	-	250	4.000	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
3	sept-25	-	250	3.750	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
4	oct-25	-	250	3.500	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
5	nov-25	-	250	3.250	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
6	dic-25	-	250	3.000	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
7	ene-26	-	250	2.750	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
8	feb-26	-	250	2.500	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
9	mar-26	-	250	2.250	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
10	abr-26	-	250	2.000	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
11	may-26	-	250	1.750	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
12	jun-26	-	250	1.500	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
13	jul-26	-	250	1.250	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
14	ago-26	-	250	1.000	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
15	sept-26	-	250	750	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
16	oct-26	-	250	500	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
17	nov-26	-	250	250	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00
18	dic-26	-	250	-	\$5.000,00	\$ 1.250.000,00

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Proyecciones - Flujos Esperados en los escenarios definidos (Pesimista - Esperado - Optimista)

La construcción de los escenarios proyectados para el proceso de titularización se fundamentó en la identificación y análisis de variables críticas, con el objetivo de modelar la posible volatilidad asociada a los flujos operativos esperados.

Para respaldar estos escenarios se utilizaron premisas como:

- Ocupación del hotel
- Canal comercial o OTA (Online Travel Agency): venta por medio de agencias de viaje online. o GDS (Global Distribution System): sistema de reservación que manejan proveedores de servicios de turismo y hospedaje. o Grupos: venta directa a grupos de personas. o Directo: venta directa.
- Tarifas hoteleras
- Absorción en la venta de inmuebles Las proyecciones del negocio hotelero y sus supuestos de ingresos operativos, costos directos e indirectos, gastos indirectos.

Además, se proyectó tres escenarios de tarifas promedio por persona, basadas en el mercado local y en un margen de maniobra adecuado para la gestión de la ocupación del hotel.

Detalle de Tarifa (3 Escenarios)	
Tarifa promedio p.p. pesimista	\$ 27,45
Tarifa promedio p.p. esperada	\$ 30,50
Tarifa promedio p.p. optimista	\$ 33,55

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Estados Financieros Proyectados

Las proyecciones planteadas para el proyecto donde URBANPROMO S.A.S. en figura de Emisor junto con la Casa de Valores he evaluado el horizonte de trabajo para 10 años, donde entre los principales hallazgos se observa el incremento de los activos en su porción corriente principalmente, debido a la mayor generación de flujos, reflejados en el efectivo. Además, el apartado de PPE contempla los costos de construcción del proyecto inmobiliario – hotelero, así como el crecimiento en la cuenta durante los 10 años. Cabe señalar que, las operaciones están debidamente amparadas en el Contrato de Administración Hotelera.

En cuanto al desempeño a partir del inicio de las operaciones del proyecto se observa ingresos por US\$ 13,47 millones para el año 2027 mientras que, su costo ascendería a los US\$ 9,38 millones. No obstante, la utilidad bruta totalizaría en US\$ 4,10 millones, cifra que se mantendría estable en el tiempo de acuerdo con las proyecciones iniciales.

Finalmente, el resultado integral a partir del año 2027 sumaría US\$ 2,18 millones y esta tendencia positiva se estabilizaría durante el tiempo que dure el proyecto y alineado a la línea central de los títulos valores.

A continuación, se presenta un detalle de los Estados Financieros, Estado de Resultados y Flujos de caja que contemplan todas las variables y premisas de precios, tasa de ocupación, entre otros que alimentaron la información del modelo esperado:

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	13.799.597	25.850.976	24.781.590	23.378.319	25.438.522	27.060.139	28.534.768	30.389.248	32.144.351	33.797.491
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.796.783	10.947.296	8.892.283	11.013.358	15.972.705	19.847.947	23.541.686	27.015.514	30.521.991	33.663.089
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.399.577	914.966	825.819	759.786	213.458	568.035	574.891	124.870
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.908.345	14.384.139	12.134.016	9.123.060	6.603.040	4.787.712	3.563.377	2.023.258	744.020	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.469	519.542	2.355.714	2.326.935	2.036.957	1.664.693	1.216.247	782.441	303.449	9.533
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	874.397	1.288.106	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373
Dep. / Amort. Acumulada	-37.275	-320.686	-1.024.405	-1.941.844	-2.859.283	-3.698.412	-4.326.978	-4.888.225	-5.411.446	-5.934.668
TOTAL ACTIVOS	15.254.790	31.143.118	35.675.975	33.355.264	34.498.028	35.280.517	36.126.579	37.419.812	38.651.694	39.781.612
PASIVOS CORRIENTES	179.578	1.005.983	1.044.190	293.457	436.307	358.659	383.272	551.797	570.941	597.516
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	138.603	984.163	1.495	8.576	1.663	-	3.778	0	4.174	0
Beneficios a empleados	17.697	14.570	511.872	176.286	235.274	202.385	193.282	264.637	285.350	259.610
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.277	7.251	530.822	108.596	199.370	156.274	186.212	287.160	281.418	337.906
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	179.578	1.005.983	3.363.382	293.457	436.307	358.659	383.272	551.797	570.941	597.516
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.213	137.135	2.312.593	3.061.807	4.061.721	4.921.858	5.743.307	6.868.015	8.080.753	9.184.096
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	15.075.213	30.137.135	32.312.593	33.061.807	34.061.721	34.921.858	35.743.307	36.868.015	38.080.753	39.184.096
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	15.254.790	31.143.118	35.675.975	33.355.264	34.498.028	35.280.517	36.126.579	37.419.812	38.651.694	39.781.612

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	13.473.105	8.891.458	9.301.242	8.341.200	7.453.781	8.138.835	7.994.534	7.357.721
Venta de inmuebles	-	-	13.454.734	4.598.732	3.842.361	2.745.847	1.718.544	2.260.217	1.968.950	1.181.498
Ingresos por hospitalidad	-	-	18.371	4.292.726	5.458.881	5.595.353	5.735.237	5.878.618	6.025.583	6.176.223
Costo de Ventas	-	-	-9.377.094	-4.837.452	-4.856.968	-4.210.699	-3.679.591	-4.056.756	-3.858.790	-3.388.062
Inmuebles vendidos	-	-	-9.373.553	-3.010.956	-2.520.020	-1.815.328	-1.224.336	-1.540.119	-1.279.237	-744.020
Hospitalidad costo directo	-	-	-3.541	-1.826.496	-2.336.948	-2.395.372	-2.455.256	-2.516.637	-2.579.553	-2.644.042
Utilidad Bruta	-	-	4.096.011	4.054.006	4.444.274	4.130.500	3.774.190	4.082.079	4.135.743	3.969.658
Gastos de administración y ventas	-38.020	-289.079	-788.834	-3.191.837	-3.404.501	-3.480.781	-3.336.946	-3.309.573	-3.365.845	-3.516.674
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-3.933	-121.498	-95.756	-68.326	-49.632	-51.519	-49.025	-34.722
Gastos Notariales	-	-	-1.800	-60.600	-50.850	-39.600	-9.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-200	-75.949	-59.358	-45.452	-17.408	-20.547	-11.301	-30.848
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-159.186	-302.923	-367.228	-453.738	-433.428	-474.529	-551.177
Depreciación y Amortización	-37.275	-283.411	-703.719	-917.439	-917.439	-839.129	-628.566	-561.247	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
Utilidad Operativa	-38.020	-289.079	3.307.177	862.169	1.039.773	649.719	437.244	772.506	769.898	452.985
Otros ingresos / gastos	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Gastos financieros	-	-	-95.279	-29.192	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	117.981	97.133	3.412.483	1.175.238	1.568.493	1.349.233	1.288.548	1.764.249	1.902.333	1.730.735
Participación de trabajadores	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350	-259.610
Impuesto a la renta	-25.071	-20.641	-725.153	-249.738	-333.305	-286.712	-273.816	-374.903	-404.246	-367.781
Utilidad Neta	75.213	61.922	2.175.458	749.215	999.914	860.136	821.449	1.124.709	1.212.737	1.103.343
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	75.213	61.922	2.175.458	749.215	999.914	860.136	821.449	1.124.709	1.212.737	1.103.343

Monto de la Emisión	30.000.000									
Valor Nominal	5.000									
Valor de la VTP	6.000									
Ganancia proyectada en US\$ por VTP 's	12,54	10,32	362,58	124,87	166,65	143,36	136,91	187,45	202,12	183,89
Tasa de Ganancia	0,25%	0,21%	7,25%	2,50%	3,33%	2,87%	2,74%	3,75%	4,04%	3,68%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	-3.456.797	-9.731.077	1.848.083	4.375.341	4.608.923	3.344.732	2.995.736	2.640.894	2.535.671	2.032.796
Efectivo recaudado de clientes	136.178	830.762	10.896.770	9.799.229	10.007.015	9.079.286	8.705.154	8.506.888	8.735.720	8.573.030
Por ventas de inmuebles	136.178	830.762	10.878.720	5.001.342	3.855.914	2.761.038	2.228.950	1.868.579	1.931.859	1.598.867
Por ventas hoteleras	-	-	18.050	4.217.603	5.363.351	5.497.434	5.634.870	5.775.742	5.920.135	6.068.139
IVA recaudado en ventas	-	-	-	580.283	787.750	820.813	841.333	862.567	883.725	906.024
Usos operacionales	-3.592.975	-10.561.839	-9.048.687	-5.423.888	-5.398.091	-5.734.554	-5.709.418	-5.865.995	-6.200.048	-6.540.234
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.879.841	-699.122	-933.309	-649.815	-466.906	-442.573	-401.450	-415.873	-423.262	-443.737
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-18.518	-62.853	-151.405	-87.923	-69.294	-49.445	-35.917	-37.282	-35.478	-25.127
Gastos Notariales	-5.427	-17.368	-75.876	-43.854	-36.798	-28.657	-6.947	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-159.839	-54.961	-42.955	-32.892	-12.598	-14.869	-8.178	-22.324
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-843	-445.487	-569.987	-584.237	-598.843	-613.814	-629.159	-644.888
Revenue share	-	-	-1.405	-742.478	-949.979	-973.728	-998.072	-1.023.023	-1.048.599	-1.074.814
Alimentos y bebidas	-	-	-978	-472.216	-604.187	-619.291	-634.773	-650.643	-666.909	-683.582
Otras áreas operadas	-	-	-315	-166.315	-212.795	-218.115	-223.568	-229.157	-234.886	-240.758
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa para operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-124.502	-278.949	-368.527	-412.686	-459.943	-472.883	-470.474
Participación de trabajadores	-	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350
Impuesto a la renta	-	-23.277	-7.251	-530.822	-100.774	-166.116	-134.579	-139.040	-238.366	-259.925
IVA Pagado en Compras	-93.837	-423.665	-1.836.412	-563.126	-499.291	-463.845	-403.171	-401.002	-438.143	-357.615
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
FLUJO DE INVERSIÓN	-1.179.920	-3.587.410	-6.121.509	94.118	356.424	536.510	704.003	838.935	976.805	1.114.302
Fuentes por desinversión	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Inversiones financieras de corto plazo	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Usos en inversión	-1.335.920	-3.973.622	-6.322.094	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.335.920	-3.973.622	-6.322.094	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-717.849	-266.972	-356.400	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.307	-497.872	-883.807	-37.221	-26.744	-25.351	-22.995	-23.821	-24.244	-25.417
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	14.433.500	14.469.000	2.218.414	-2.348.385	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Fuentes de financiamiento	15.000.000	15.000.000	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	-566.500	-531.000	-181.586	-2.348.385	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-175.586	-2.342.385	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	9.796.783	1.150.513	-2.055.013	2.121.075	4.959.347	3.875.242	3.693.739	3.473.828	3.506.476	3.141.098
EFFECTIVO ACUMULADO	9.796.783	10.947.296	8.892.283	11.013.358	15.972.705	19.847.947	23.541.686	27.015.514	30.521.991	33.663.089

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Escenario Optimista

El escenario proyectado contempla una rápida inserción en el mercado, respaldada por una estrategia comercial intensiva y el posicionamiento consolidado de la marca Esplendor by Wyndham. Se prevé una demanda sólida y continua, impulsada por la ubicación privilegiada en la costa y la oferta de servicios hoteleros de alto estándar. Adicionalmente, estudios de mercado regional evidencian un aumento en el interés por destinos turísticos en la zona costera del Ecuador, lo que sustenta la proyección planteada.

Ocupación Pesimista	2027	2028	2029
Días Abierto	31	366	365
Noches disponibles	102	31.212	31.110
% OTA	60%	55%	50%
% GDS	1%	1%	1%
% Grupos	9%	10%	10%
% Directo	30%	34%	39%
OTA	15	7.725	9.022
GDS	0	140	180
Grupos	2	1.405	1.804
Directo	8	4.775	7.037
Total noches vendidas	26	14.045	18.044
Ocupación / Inv. Disponible	25,0%	45,0%	58,0%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Escenario Esperado

Este escenario proyecta un crecimiento progresivo, sustentado en niveles de ocupación estables que permiten mantener la rentabilidad operativa. La estimación se fundamenta en un análisis comparativo con establecimientos similares en la región, complementado con estrategias de marketing digital y acuerdos estratégicos con agencias de viaje y plataformas de reservas en línea. La recuperación gradual del sector hotelero tras la pandemia respalda expectativas de ocupación moderada durante los primeros años de operación.

Escenario Esperado	2027	2028	2029
Días Abierto	31	366	365
Noches disponibles	102	31.212	31.110
% OTA	40%	35%	35%
% GDS	5%	5%	5%
% Grupos	10%	15%	20%
% Directo	45%	45%	40%
OTA	14	6.008	7.404
GDS	2	858	1.058
Grupos	4	2.575	4.231
Directo	16	7.725	8.462
Total noches vendidas	36	17.167	21.155
Ocupación / Inv. Disponible	35,0%	55,0%	68,0%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Escenario Pesimista

Este escenario prevé una tasa de ocupación más conservadora, influenciada por condiciones externas desfavorables como el aumento de la competencia, variaciones económicas y cambios en las preferencias del mercado. La proyección se apoya en análisis de crisis anteriores y en estudios sobre la capacidad de recuperación del sector hotelero. A pesar de una ocupación reducida, la viabilidad del proyecto se mantiene gracias a una gestión eficiente de los costos y a la adecuación de la oferta de servicios a la demanda local.

Ocupación Pesimista	2027	2028	2029
Días Abierto	31	366	365
Noches disponibles	102	31.212	31.110
% OTA	60%	55%	50%
% GDS	1%	1%	1%
% Grupos	9%	10%	10%
% Directo	30%	34%	39%
OTA	15	7.725	9.022
GDS	0	140	180
Grupos	2	1.405	1.804
Directo	8	4.775	7.037
Total noches vendidas	26	14.045	18.044
Ocupación / Inv. Disponible	25,0%	45,0%	58,0%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Descripción de los productos y servicios

Resumen de Estructura del Hotel			
Detalle	Unidades	Precio Promedio	Planta Tipo
PH	2	\$ 868.850,21	12
3 Dorm. Sala Exterior 1	5	\$ 531.153,12	6
3 Dorm. Sala Exterior 2	5	\$ 516.657,41	8
3 Dorm. Balcón	6	\$ 508.186,97	3
2 Dorm. Balcón L	19	\$ 375.221,60	5
2 Dorm. Balcón 3	5	\$ 354.089,88	11
2 Dorm. Balcón 2	5	\$ 332.781,86	10
2 Dorm. Balcón 1	19	\$ 307.888,13	4
Suite	6	\$ 211.286,00	2
Estudio Lateral Izquierdo	4	\$ 160.454,03	9
Estudio Lateral Derecho	6	\$ 159.220,51	7
Estudio Central	20	\$ 145.966,29	1
Total general	102		

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

El proyecto Esplendor by Wyndham Barandúa contempla un edificio de diseño vanguardista que integra 102 unidades residenciales tipo “llaves hoteleras”, las cuales serán administradas bajo el prestigioso sello Esplendor de Wyndham Hotels & Resorts. Esta modalidad permite a los propietarios disfrutar de su unidad por temporadas definidas, y al mismo tiempo obtener rentabilidad mediante su integración al sistema de alquiler turístico cuando no estén en uso, combinando inversión inmobiliaria con operación hotelera de alta gama.

La infraestructura está concebida para alojar entre 450 y 500 personas de manera simultánea, priorizando el confort, la seguridad y el lujo en cada detalle de su operación. El complejo contará con una gama completa de amenidades premium, que incluyen piscina, spa, gimnasio equipado, áreas infantiles, salones para reuniones y trabajo colaborativo, así como una variada propuesta gastronómica compuesta por restaurante y cafetería.

Complementariamente, se ofrecerán servicios de valor agregado como lavandería y estacionamiento subterráneo, diseñados para optimizar la experiencia tanto de huéspedes como de propietarios. Este desarrollo reafirma el compromiso de Urbanpromo por integrar soluciones habitacionales y turísticas de alta calidad, bajo un modelo de gestión eficiente, rentable y adaptado a las nuevas tendencias del mercado inmobiliario y de hospitalidad.

Descuento en Ventas	
Hasta	Descuento
jun-25	8,00%
dic-25	5,00%
jun-26	2,00%
dic-26	0,00%
jun-27	0,00%
dic-27	0,00%

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Acta de la Asamblea Extraordinaria Universal de Accionistas de la Sociedad URBANPROMO S.A.S.

Con fecha 22 de enero de 2025, siendo las 10hrs se dio paso a la sesión extraordinaria de todos los accionistas donde se decidió autorizar y aprobar la constitución del Fideicomiso de Titularización.

Actores dentro del Proyecto

Agente de Manejo

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

La compañía aumentó su capital suscrito y autorizado, así como reformó el artículo sexto de su estatuto social mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, el veintitrés de noviembre del dos mil dieciséis, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el veintitrés de diciembre del dos mil dieciséis.

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

SEMAICA

Grupo Empresarial dedicado principalmente a la actividad de construcción en sus diferentes dimensiones. SEMAICA cuenta con avales de cumplimiento de estándares internacionales que la convierten en uno de los principales grupos en la industria en el país. Tiene experiencia en varios ámbitos en el área, desde entidades financieras (Edificio Produbanco), edificios (Edificio de las Cámaras), espacios públicos (Casa de la Cultura Ecuatoriana), hospitales (Hospital Quito Sur), hoteles (Hilton Colón GYE), obras civiles (Estación Eléctrica El Inga), proyectos residenciales (Bluebay II), plantas industriales (Plásticos Rival) y centros comerciales (Plaza de las Américas).

OPM

Empresa dedicada al servicio de construcción y diseño eléctrico y electrónico en medio y bajo voltaje. Especializados en diseño y Ingeniería, responsable del diseño y supervisión de instalaciones de aluminio y vidrio. Construcción de iluminación interior y exterior, circuitos de fuerza, redes en medio y bajo voltaje, cableado estructurado, CCTV, alarmas y cámaras de seguridad, centros de transformación y protección, redes subterráneas, redes aéreas y alumbrado público. Cuenta con experiencia tanto en alumbrado público como en cámaras de transformación e instalaciones eléctricas internas y alumbrado comercial, residencial e industrial.

SEINGPROAÑO

SEINGPROAÑO CIA. LTDA. tiene más de 25 años de experiencia en la provisión e instalación de sistemas hidrosanitarios y de protección contra incendios para proyectos residenciales, comerciales e industriales a nivel nacional. Hemos realizado proyectos importantes como el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, Edificio Silja, Edificio Corporativo Titanium Plaza, Edificio Corporativo CHG, GO Quito Hotel, Hotel Dann Carlton, Templo de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días de Cumbayá, Supermercados Santa María, Hospital Metropolitano, San Patricio Cumbayá, entre otros.

EARTHQUAKE PROTECTION SYSTEMS

Es líder mundial en soluciones de aislamiento sísmico para asegurar la "Funcionalidad Continua" de edificios, puentes e instalaciones industriales. Gobiernos y grandes corporaciones en más de 25 países confían en sus soluciones. EPS cuenta con tres ingenieros principales con 30 años de experiencia en aislamiento sísmico avanzado. Utilizan aisladores Friction Pendulum™ adaptados a las condiciones sísmicas y características específicas de cada proyecto. EPS garantiza precios y entregas puntuales de sus aisladores, los cuales cumplen con los más altos estándares de Funcionalidad Continua. A diferencia de otros aisladores que solo cumplen con normas mínimas y pueden fallar gravemente, EPS ofrece protección efectiva contra daños sísmicos severos. Su tecnología permite construir

instalaciones que continúan operando tras terremotos, de manera más económica y segura que las estructuras tradicionales.

GRUPO SIXSTARS HOTELS

Es un grupo empresarial ecuatoriano que se dedica al desarrollo, operación, asesoría y representación de marcas de la industria hotelera y restaurantes. Cuenta con más de 20 años de experiencia en la industria del turismo. Lo que hoy es Grupo SIXSTAR Hotels, nace como una unidad de negocios dentro del Consorcio Nobis, liderando grandes proyectos que han aportado al crecimiento y la dinamización de la económica del país con importantes inversiones y generación de plazas de trabajo. Se caracteriza por ser un Grupo comprometido con el crecimiento y la mejora constante en nuestras líneas de negocio, trabajamos para ofrecer a nuestros clientes experiencias, innovación y servicio de calidad.

DeBrus

Firma especializada en comercialización inmobiliaria.

IMECANIC

"IMECANIC" es una compañía ecuatoriana que, desde agosto de 1978, trabaja en el ámbito nacional entregando "SOLUCIONES PROFESIONALES DE INGENIERIA" en diseño, suministro de equipos, materiales y montaje en las siguientes áreas: • Climatización y ventilación. comercial e industrial • Instalaciones Hidrosanitarias Comerciales e Industriales • Protección de Incendios Hidráulica y Rociadores (SPRINKLERS) • Sistemas de Detección y Audio Evacuación Incendios • Control de Accesos y Seguridad • CCTV Circuito Cerrado de Televisión • Control y Monitoreo de Sistemas y Edificios Inteligentes • Refrigeración Industrial

OPERADOR HOTELERO ESPLendor BY WYNDHAM

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

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

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

Franquicia

WYNDHAM HOTELS & RESORTS es un grupo hotelero líder mundial con 20 marcas y más de 9.000 hoteles en más de 80 países en todo el mundo.

ESPLendor es una de las marcas de WYNDHAM, que cuenta con hoteles situados en varios países de Latinoamérica: México, Argentina, Uruguay y Paraguay. En total, esta submarca cuenta con 9 hoteles repartidos entre los países mencionados.

Experiencia Operativa

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

Avalúo del Terreno

Resumen de Avalúo efectuado por VALORCEB S.A.S.

Tipo de Inmueble: Terreno

Dirección: Km 9,5 de la Vía Santa Elena – Manglaralto Balneario "Punta Barandúa" Sector # 31 Solar Unificado número UNO, Provincia de Santa Elena.

- Área del terreno: 5.782,92 m²
- Avalúo comercial actual: US\$ 2.250.342,72
- Avalúo comercial ajustado: US\$ 2.238.206,65
- Solicitado por: URBANPROMO S.A.S.
- Fecha del informe: 16 de mayo de 2025

Presencia Bursátil

Situación del Mercado de Valores:

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

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

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

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

En diciembre de 2024, el monto registrado fue de US\$ 15.752 millones siendo superior a lo reportado en su año previo y el más alto reportado en los últimos años. Al analizar el mercado por sector, los títulos emitidos por el sector privado representaron el 54,66%, mientras que los del sector público representaron el 45,34%³, siendo el mercado 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 – abril de 2025, el valor efectivo negociado acumulado ascendió a US\$ 4.903 millones, lo que representa aproximadamente el 36% del total negociado en todo 2024 (US\$ 13.560 millones). Este desempeño estuvo impulsado por las emisiones del sector público (US\$ 3.646 millones), que superaron las del sector privado (US\$ 2.191 millones), evidenciando una mayor participación del Estado como demandante de financiamiento en el mercado local.

El mercado primario concentró la mayor parte de las operaciones, con US\$ 4.818 millones negociados, mientras que el mercado secundario se mantuvo limitado, con apenas US\$ 1.019 millones, lo que refleja la falta de profundidad y liquidez en la negociación de valores ya emitidos. En cuanto al tipo de instrumento, la renta fija dominó ampliamente, con US\$ 5.800 millones acumulados frente a solo US\$ 37,9 millones en renta variable, reafirmando el perfil conservador del mercado ecuatoriano y la escasa capitalización de empresas vía acciones.

³ Cifras tomadas a diciembre de 2024 de la Bolsa de Valores de Quito, *Boletines Mensuales y Boletín Informativo*.

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

- Certificados de inversión (US\$ 1.362 millones)
- Certificados de tesorería (US\$ 1.285 millones)
- Certificados de depósito (US\$ 1.050 millones)
- Bonos del Estado (US\$ 917 millones).

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

Finalmente, al observar la distribución por rama económica, se evidencia una fuerte concentración: el sector financiero y de seguros representó 45,9% del total negociado, seguido muy de cerca por la administración pública (45,1%). La participación de sectores productivos como la industria, comercio o construcción sigue siendo marginal, lo que limita la función del mercado de valores como fuente de financiamiento para el aparato productivo nacional.

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

Anexo: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integrales y Estado de Flujo de Efectivo (US\$ Miles)		
TITULARIZACIÓN VALORES DE PARTICIPACIÓN PROYECTO HOTELERO INMOBILIARIO "ESPLENDOR by WYNDHAM BARANDUA"		
Estado de Situación Financiera Individual (miles US\$)	dic-24	may-25
Efectivo, bancos y equivalentes al efectivo	3.479,93	39,93
Inversiones temporales C/P	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados C/P	1.000,00	1.000,00
Documentos y cuentas por cobrar relacionados C/P	-	-
Activos por impuestos corrientes	22.865,15	23.249,80
Inventarios netos	-	-
Anticipos a proveedores	15.928,40	15.928,40
Otros activos corrientes	456.175,93	577.577,54
Activo corriente prueba ácida	499.449,41	617.795,67
Total activo corriente	499.449,41	617.795,67
Propiedades, planta y equipo	357,14	357,14
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	-	-
Terrenos	-	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionados L/P	-	-
Activo intangible	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
Otros activos no corrientes	-	699.000,00
Total activo no corriente	357,14	699.357,14
Activo total	499.806,55	1.317.152,81
Anticipo de clientes C/P	-	-
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas C/P	16.149,30	15.592,35
Cuentas y documentos por pagar relacionadas C/P	40.310,00	40.310,00
Obligaciones con entidades financieras C/P	-	-
Obligaciones emitidas C/P	-	-
Pasivo por impuestos corrientes	-	-
Provisiones por beneficios a empleados C/P	-	-
Otros pasivos corrientes	442.347,25	561.250,46
Pasivo corriente	498.806,55	617.152,81
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas L/P	-	-
Cuentas y documentos por pagar relacionadas L/P	-	-
Obligaciones con entidades financieras L/P	-	-
Obligaciones emitidas L/P	-	-
Provisiones por beneficios a empleados L/P	-	-
Ingresos diferidos L/P	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-
Pasivo no corriente	-	-
Pasivo total	498.806,55	617.152,81
Capital suscrito o asignado	1.000,00	700.000,00
Reserva legal	-	-
Superávit por revaluación	-	-
Ganancias o pérdidas acumuladas	-	-
Ganancia o pérdida neta del periodo	-	-
Otras cuentas patrimoniales	-	-
Patrimonio total	1.000,00	700.000,00
Deuda Financiera	-	-
Corto Plazo	-	-
Largo Plazo	-	-

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Proyecciones Financieras

Proyecciones Escenario Pesimista

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	13.773.145	25.668.587	24.823.717	22.738.265	24.687.127	26.067.332	27.429.168	28.804.249	30.213.092	31.836.364
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.775.895	10.788.501	7.886.386	9.202.915	14.079.470	17.470.902	20.482.516	23.412.441	26.529.075	29.363.384
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.690.744	1.036.107	831.838	705.941	520.971	502.460	186.767	542.458
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.903.086	14.361.830	12.964.042	10.160.002	7.570.698	5.926.005	4.774.804	3.553.769	2.499.543	1.272.456
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.164	518.255	2.282.545	2.339.241	2.205.121	1.964.484	1.650.877	1.335.578	997.708	658.066
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.453.282	5.284.562	10.875.115	9.962.104	9.049.094	8.214.296	7.589.317	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.453.282	5.284.562	10.875.115	9.962.104	9.049.094	8.214.296	7.589.317	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.453.282	5.284.562	10.875.115	9.962.104	9.049.094	8.214.296	7.589.317	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	872.388	1.279.587	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229	1.606.229
Dep. / Amort. Acumulada	-37.177	-319.747	-1.021.531	-1.934.541	-2.847.552	-3.682.350	-4.307.328	-4.866.082	-5.389.303	-5.912.525
TOTAL ACTIVOS	15.226.428	30.953.149	35.698.832	32.700.370	33.736.221	34.281.628	35.018.486	35.834.813	36.720.435	37.820.485
PASIVOS CORRIENTES	151.239	817.448	936.570	147.784	338.154	266.557	297.693	357.283	406.377	497.274
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	109.815	794.419	6.914	3.250	-	-	3.638	0	3.231	0
Beneficios a empleados	17.691	14.238	451.961	116.718	198.937	145.178	166.052	178.056	196.830	237.448
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.732	8.790	477.695	27.816	139.217	121.379	128.003	179.227	206.316	259.826
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	-	-	2.705.725	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.705.725	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	151.239	817.448	3.642.295	147.784	338.154	266.557	297.693	357.283	406.377	497.274
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.188	135.701	2.056.536	2.552.586	3.398.067	4.015.072	4.720.793	5.477.530	6.314.058	7.323.211
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	15.075.188	30.135.701	32.056.536	32.552.586	33.398.067	34.015.072	34.720.793	35.477.530	36.314.058	37.323.211
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	15.226.428	30.953.149	35.698.832	32.700.370	33.736.221	34.281.628	35.018.486	35.834.813	36.720.435	37.820.485

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	12.220.214	7.402.261	8.222.952	6.824.469	6.212.679	6.276.195	6.209.795	6.651.161
Venta de inmuebles	-	-	12.204.851	4.264.560	3.990.720	2.486.431	1.766.190	1.718.544	1.538.203	1.862.779
Ingresos por hospitalidad	-	-	15.362	3.137.700	4.232.232	4.338.038	4.446.489	4.557.651	4.671.592	4.788.382
Costo de Ventas	-	-	-8.487.756	-4.124.955	-4.389.321	-3.489.710	-3.042.343	-3.159.455	-3.041.108	-3.263.640
Inmuebles vendidos	-	-	-8.485.540	-2.804.040	-2.589.304	-1.644.693	-1.151.201	-1.221.035	-1.054.227	-1.227.087
Hospitalidad costo directo	-	-	-2.215	-1.320.915	-1.800.016	-1.845.017	-1.891.142	-1.938.420	-1.986.881	-2.036.553
Utilidad Bruta	-	-	3.732.458	3.277.306	3.833.632	3.334.760	3.170.336	3.116.740	3.168.687	3.387.521
Gastos de administración y ventas	-37.921	-288.221	-799.750	-2.757.081	-2.960.797	-2.981.737	-2.811.164	-2.795.991	-2.836.583	-2.904.332
Nómina Hotel	-	-	-768	-156.885	-211.612	-216.902	-222.324	-227.883	-233.580	-239.419
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-6.670	-115.134	-101.940	-61.971	-45.695	-42.874	-43.141	-41.442
Gastos Notariales	-	-	-3.300	-56.100	-50.850	-37.350	-10.350	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-7.137	-73.674	-63.861	-42.215	-16.856	-18.508	-11.301	-31.651
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-845	-141.197	-148.128	-238.592	-244.557	-250.671	-256.938	-263.361
Servicios Básicos	-	-	-307	-62.754	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifas de Marca	-	-	-197	-118.280	-188.537	-193.250	-198.081	-203.034	-208.109	-213.312
Seguros	-	-	-166	-25.102	-32.165	-32.969	-33.793	-34.638	-35.504	-36.392
Reposiciones	-	-	-154	-47.066	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifa operador	-	-	-1.607	-189.825	-252.373	-245.668	-251.810	-258.105	-264.558	-271.171
Impuestos y patentes	-	-	-2.277	-56.514	-188.728	-248.623	-308.936	-315.522	-343.267	-334.602
Depreciación y Amortización	-37.177	-282.570	-701.784	-913.011	-913.011	-834.798	-624.979	-558.753	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-744	-5.651	-15.681	-54.060	-58.055	-58.465	-55.121	-54.823	-55.619	-56.948
Utilidad Operativa	-37.921	-288.221	2.932.707	520.224	872.835	353.023	359.172	320.749	332.104	483.189
Otros ingresos / gastos	155.863	383.143	191.443	290.950	459.410	620.828	753.842	872.289	986.098	1.105.795
Gastos financieros	-	-	-111.076	-33.057	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	117.943	94.922	3.013.075	778.117	1.326.244	967.851	1.107.014	1.187.038	1.312.201	1.582.984
Participación de trabajadores	-17.691	-14.238	-451.961	-116.718	-198.937	-145.178	-166.052	-178.056	-196.830	-237.448
Impuesto a la renta	-25.063	-20.171	-640.278	-165.350	-281.827	-205.668	-235.240	-252.246	-278.843	-336.384
Utilidad Neta	75.188	60.513	1.920.835	496.050	845.481	617.005	705.721	756.737	836.528	1.009.153
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	75.188	60.513	1.920.835	496.050	845.481	617.005	705.721	756.737	836.528	1.009.153

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	-3.479.556	-9.872.425	628.850	4.008.873	4.604.395	2.942.336	2.416.039	2.219.491	2.296.541	1.906.041
Efectivo recaudado de clientes	107.894	672.623	9.571.480	8.336.735	8.884.917	7.465.106	6.941.544	6.849.716	7.099.612	6.884.559
Por ventas de inmuebles	107.894	672.623	9.556.387	4.829.511	4.118.384	2.566.613	1.920.589	1.703.082	1.824.627	1.477.540
Por ventas hoteleras	-	-	15.093	3.082.791	4.158.168	4.262.122	4.368.675	4.477.892	4.589.839	4.704.585
Recuperación de cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA recaudado en ventas	-	-	-	424.433	608.366	636.371	652.280	668.742	685.146	702.434
Usos operacionales	-3.587.450	-10.545.047	-8.942.630	-4.327.862	-4.280.523	-4.522.770	-4.525.505	-4.630.226	-4.803.071	-4.978.519
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.874.582	-682.073	-905.717	-640.308	-474.640	-434.004	-398.744	-408.141	-419.004	-449.180
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-14.344	-48.518	-144.601	-83.318	-73.770	-44.846	-33.068	-31.026	-31.219	-29.990
Gastos Notariales	-4.342	-14.654	-69.905	-40.597	-36.798	-27.029	-7.490	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-145.021	-53.315	-46.214	-30.549	-12.198	-13.393	-8.178	-22.904
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-527	-322.174	-439.028	-450.004	-461.254	-472.785	-484.605	-496.720
Revenue share	-	-	-879	-536.957	-731.714	-750.007	-768.757	-787.976	-807.675	-827.867
Alimentos y bebidas	-	-	-612	-341.505	-465.370	-477.004	-488.929	-501.153	-513.681	-526.523
Otras áreas operadas	-	-	-197	-120.278	-163.904	-168.002	-172.202	-176.507	-180.919	-185.442
Nómina Hotel	-	-	-768	-156.885	-211.612	-216.902	-222.324	-227.883	-233.580	-239.419
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-845	-141.197	-148.128	-238.592	-244.557	-250.671	-256.938	-263.361
Servicios Básicos	-	-	-307	-62.754	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifas de Marca	-	-	-197	-118.280	-188.537	-193.250	-198.081	-203.034	-208.109	-213.312
Seguros	-	-	-166	-25.102	-32.165	-32.969	-33.793	-34.638	-35.504	-36.392
Reposiciones	-	-	-154	-47.066	-84.645	-86.761	-88.930	-91.153	-93.432	-95.768
Tarifa para operador	-	-	-1.607	-189.825	-252.373	-245.668	-251.810	-258.105	-264.558	-271.171
Impuestos y patentes	-	-	-	-44.003	-170.624	-246.996	-295.928	-316.822	-313.116	-361.519
Amortización de cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación de trabajadores	-	-17.691	-14.238	-451.961	-116.718	-198.937	-145.178	-166.052	-178.056	-196.830
Impuesto a la renta	-	-23.732	-8.790	-477.695	-27.816	-131.337	-86.859	-118.125	-142.375	-169.986
IVA Pagado en Compras	-93.573	-423.490	-1.758.665	-490.243	-487.540	-367.899	-381.417	-324.945	-372.552	-338.648
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-744	-5.651	-15.681	-54.060	-58.055	-58.465	-55.121	-54.823	-55.619	-56.948
FLUJO DE INVERSIÓN	-1.178.049	-3.583.969	-6.120.115	46.438	278.160	455.096	601.575	716.433	826.094	934.268
Fuentes por desinversión	155.863	383.143	191.443	290.950	459.410	620.828	753.842	872.289	986.098	1.105.795
Venta de activos productivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras de corto plazo	155.863	383.143	191.443	290.950	459.410	620.828	753.842	872.289	986.098	1.105.795
Usos en inversión	-1.333.912	-3.967.112	-6.311.558	-244.512	-181.249	-165.732	-152.267	-155.856	-160.004	-171.527
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.333.912	-3.967.112	-6.311.558	-244.512	-181.249	-165.732	-152.267	-155.856	-160.004	-171.527
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-715.841	-260.461	-345.863	-244.512	-181.249	-165.732	-152.267	-155.856	-160.004	-171.527
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.006	-496.896	-882.226	-36.677	-27.187	-24.860	-22.840	-23.378	-24.001	-25.729
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	14.433.500	14.469.000	2.589.149	-2.738.782	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Fuentes de financiamiento	15.000.000	15.000.000	2.800.000	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo aportado por socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.800.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	-566.500	-531.000	-210.851	-2.738.782	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Recompra de VTP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de rendimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-204.851	-2.732.782	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	9.775.895	1.012.606	-2.902.115	1.316.529	4.876.555	3.391.432	3.011.614	2.929.924	3.116.635	2.834.309
EFFECTIVO ACUMULADO	9.775.895	10.788.501	7.886.386	9.202.915	14.079.470	17.470.902	20.482.516	23.412.441	26.529.075	29.363.384

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Proyecciones Escenario Esperado

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	13.799.597	25.850.976	24.781.590	23.378.319	25.438.522	27.060.139	28.534.768	30.389.248	32.144.351	33.797.491
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.796.783	10.947.296	8.892.283	11.013.358	15.972.705	19.847.947	23.541.686	27.015.514	30.521.991	33.663.089
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	1.399.577	914.966	825.819	759.786	213.458	568.035	574.891	124.870
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.908.345	14.384.139	12.134.016	9.123.060	6.603.040	4.787.712	3.563.377	2.023.258	744.020	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.469	519.542	2.355.714	2.326.935	2.036.957	1.664.693	1.216.247	782.441	303.449	9.533
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.455.193	5.292.142	10.894.384	9.976.945	9.059.506	8.220.377	7.591.811	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	874.397	1.288.106	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373	1.628.373
Dep. / Amort. Acumulada	-37.275	-320.686	-1.024.405	-1.941.844	-2.859.283	-3.698.412	-4.326.978	-4.888.225	-5.411.446	-5.934.668
TOTAL ACTIVOS	15.254.790	31.143.118	35.675.975	33.355.264	34.498.028	35.280.517	36.126.579	37.419.812	38.651.694	39.781.612
PASIVOS CORRIENTES	179.578	1.005.983	1.044.190	293.457	436.307	358.659	383.272	551.797	570.941	597.516
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	138.603	984.163	1.495	8.576	1.663	-	3.778	0	4.174	0
Beneficios a empleados	17.697	14.570	511.872	176.286	235.274	202.385	193.282	264.637	285.350	259.610
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.277	7.251	530.822	108.596	199.370	156.274	186.212	287.160	281.418	337.906
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	179.578	1.005.983	3.363.382	293.457	436.307	358.659	383.272	551.797	570.941	597.516
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
(VTPs en Tesorería)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.213	137.135	2.312.593	3.061.807	4.061.721	4.921.858	5.743.307	6.868.015	8.080.753	9.184.096
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	15.075.213	30.137.135	32.312.593	33.061.807	34.061.721	34.921.858	35.743.307	36.868.015	38.080.753	39.184.096
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	15.254.790	31.143.118	35.675.975	33.355.264	34.498.028	35.280.517	36.126.579	37.419.812	38.651.694	39.781.612
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	13.473.105	8.891.458	9.301.242	8.341.200	7.453.781	8.138.835	7.994.534	7.357.721
Venta de inmuebles	-	-	13.454.734	4.598.732	3.842.361	2.745.847	1.718.544	2.260.217	1.968.950	1.181.498
Ingresos por hospitalidad	-	-	18.371	4.292.726	5.458.881	5.595.353	5.735.237	5.878.618	6.025.583	6.176.223
Costo de Ventas	-	-	-9.377.094	-4.837.452	-4.856.968	-4.210.699	-3.679.591	-4.056.756	-3.858.790	-3.388.062
Inmuebles vendidos	-	-	-9.373.553	-3.010.956	-2.520.020	-1.815.328	-1.224.336	-1.540.119	-1.279.237	-744.020
Hospitalidad costo directo	-	-	-3.541	-1.826.496	-2.336.948	-2.395.372	-2.455.256	-2.516.637	-2.579.553	-2.644.042
Utilidad Bruta	-	-	4.096.011	4.054.006	4.444.274	4.130.500	3.774.190	4.082.079	4.135.743	3.969.658
Gastos de administración y ventas	-38.020	-289.079	-788.834	-3.191.837	-3.404.501	-3.480.781	-3.336.946	-3.309.573	-3.365.845	-3.516.674
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-3.933	-121.498	-95.756	-68.326	-49.632	-51.519	-49.025	-34.722
Gastos Notariales	-	-	-1.800	-60.600	-50.850	-39.600	-9.600	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-200	-75.949	-59.358	-45.452	-17.408	-20.547	-11.301	-30.848
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-159.186	-302.923	-367.228	-453.738	-433.428	-474.529	-551.177
Depreciación y Amortización	-37.275	-283.411	-703.719	-917.439	-917.439	-839.129	-628.566	-561.247	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.954
Utilidad Operativa	-38.020	-289.079	3.307.177	862.169	1.039.773	649.719	437.244	772.506	769.898	452.985
Otros ingresos / gastos	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Gastos financieros	-	-	-95.279	-29.192	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	117.981	97.133	3.412.483	1.175.238	1.568.493	1.349.233	1.288.548	1.764.249	1.902.333	1.730.735
Participación de trabajadores	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350	-259.610
Impuesto a la renta	-25.071	-20.641	-725.153	-249.738	-333.305	-286.712	-273.816	-374.903	-404.246	-367.781
Utilidad Neta	75.213	61.922	2.175.458	749.215	999.914	860.136	821.449	1.124.709	1.212.737	1.103.343
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	75.213	61.922	2.175.458	749.215	999.914	860.136	821.449	1.124.709	1.212.737	1.103.343

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	-3.456.797	-9.731.077	1.848.083	4.375.341	4.608.923	3.344.732	2.995.736	2.640.894	2.535.671	2.032.796
Efectivo recaudado de clientes	136.178	830.762	10.896.770	9.799.229	10.007.015	9.079.286	8.705.154	8.506.888	8.735.720	8.573.030
Por ventas de inmuebles	136.178	830.762	10.878.720	5.001.342	3.855.914	2.761.038	2.228.950	1.868.579	1.931.859	1.598.867
Por ventas hoteleras	-	-	18.050	4.217.603	5.363.351	5.497.434	5.634.870	5.775.742	5.920.135	6.068.139
IVA recaudado en ventas	-	-	-	580.283	787.750	820.813	841.333	862.567	883.725	906.024
Usos operacionales	-3.592.975	-10.561.839	-9.048.687	-5.423.888	-5.398.091	-5.734.554	-5.709.418	-5.865.995	-6.200.048	-6.540.234
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.879.841	-699.122	-933.309	-649.815	-466.906	-442.573	-401.450	-415.873	-423.262	-443.737
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-18.518	-62.853	-151.405	-87.923	-69.294	-49.445	-35.917	-37.282	-35.478	-25.127
Gastos Notariales	-5.427	-17.368	-75.876	-43.854	-36.798	-28.657	-6.947	-2.605	-2.605	-2.605
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-159.839	-54.961	-42.955	-32.892	-12.598	-14.869	-8.178	-22.324
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-843	-445.487	-569.987	-584.237	-598.843	-613.814	-629.159	-644.888
Revenue share	-	-	-1.405	-742.478	-949.979	-973.728	-998.072	-1.023.023	-1.048.599	-1.074.814
Alimentos y bebidas	-	-	-978	-472.216	-604.187	-619.291	-634.773	-650.643	-666.909	-683.582
Otras areas operadas	-	-	-315	-166.315	-212.795	-218.115	-223.568	-229.157	-234.886	-240.758
Nómina Hotel	-	-	-919	-214.636	-272.944	-279.768	-286.762	-293.931	-301.279	-308.811
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.010	-193.173	-191.061	-307.744	-315.438	-323.324	-331.407	-339.692
Servicios Básicos	-	-	-367	-85.855	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifas de Marca	-	-	-306	-159.375	-241.549	-247.588	-253.777	-260.122	-266.625	-273.291
Seguros	-	-	-198	-34.342	-41.487	-42.525	-43.588	-44.677	-45.794	-46.939
Reposiciones	-	-	-184	-64.391	-109.178	-111.907	-114.705	-117.572	-120.512	-123.524
Tarifa para operador	-	-	-1.777	-257.169	-323.480	-314.781	-322.651	-330.717	-338.985	-347.460
Impuestos y patentes	-	-	-	-124.502	-278.949	-368.527	-412.686	-459.943	-472.883	-720.474
Participación de trabajadores	-	-17.697	-14.570	-511.872	-176.286	-235.274	-202.385	-193.282	-264.637	-285.350
Impuesto a la renta	-	-23.277	-7.251	-530.822	-100.774	-166.116	-134.579	-139.040	-238.366	-259.925
IVA Pagado en Compras	-93.837	-423.665	-1.836.412	-563.126	-499.291	-463.845	-403.171	-401.002	-438.143	-357.615
Otros / Imprevistos	-745	-5.668	-15.467	-62.585	-66.755	-68.251	-65.430	-64.894	-65.997	-68.952
FLUJO DE INVERSIÓN	-1.179.920	-3.587.410	-6.121.509	94.118	356.424	536.510	704.003	838.935	976.805	1.114.302
Fuentes por desinversión	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Inversiones financieras de corto plazo	156.001	386.212	200.585	342.261	534.720	705.514	857.304	997.743	1.138.435	1.283.750
Usos en inversión	-1.335.920	-3.973.622	-6.322.094	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.335.920	-3.973.622	-6.322.094	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-717.849	-266.972	-356.400	-248.143	-178.296	-169.004	-153.300	-158.808	-161.630	-169.448
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.307	-497.872	-883.807	-37.221	-26.744	-25.351	-22.995	-23.821	-24.244	-25.417
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	14.433.500	14.469.000	2.218.414	-2.348.385	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Fuentes de financiamiento	15.000.000	15.000.000	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	-566.500	-531.000	-181.586	-2.348.385	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-175.586	-2.342.385	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	9.796.783	1.150.513	-2.055.013	2.121.075	4.959.347	3.875.242	3.693.739	3.473.828	3.506.476	3.141.098
EFFECTIVO ACUMULADO	9.796.783	10.947.296	8.892.283	11.013.358	15.972.705	19.847.947	23.541.686	27.015.514	30.521.991	33.663.089

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPRIMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Proyecciones escenario Optimista

BALANCE GENERAL	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
ACTIVOS CORRIENTES	13.801.484	25.848.819	24.801.213	23.830.956	25.658.948	27.391.823	29.078.622	31.056.737	33.029.251	34.963.068
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.798.637	10.948.587	9.416.941	11.475.980	16.444.987	20.542.374	24.408.193	28.200.599	31.430.799	34.766.736
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	970.853	1.424.571	815.114	581.167	195.814	505.596	578.558	184.726
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos entregados a proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inventarios Inmobiliarios	3.908.345	14.380.814	12.035.063	8.683.007	6.608.927	5.019.736	3.827.373	2.287.062	1.008.289	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	94.502	519.419	2.378.356	2.247.399	1.789.920	1.248.546	647.242	63.481	11.605	11.607
Otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.455.193	5.290.822	10.893.265	9.976.032	9.058.798	8.219.875	7.591.565	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Activo por impuestos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad, planta y equipos	1.455.193	5.290.822	10.893.265	9.976.032	9.058.798	8.219.875	7.591.565	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Hotel Esplendor	1.455.193	5.290.822	10.893.265	9.976.032	9.058.798	8.219.875	7.591.565	7.030.564	6.507.343	5.984.121
Anticipos entregados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317	580.317
Infraestructura	37.754	3.624.405	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157	5.981.157
Equipamiento	-	120.000	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943	3.728.943
Indirectos (Pre Operativos)	874.397	1.286.836	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345	1.627.345
Dep. / Amort. Acumulada	-37.275	-320.736	-1.024.496	-1.941.730	-2.858.964	-3.697.887	-4.326.197	-4.887.197	-5.410.419	-5.933.640
TOTAL ACTIVOS	15.256.678	31.139.641	35.694.478	33.806.988	34.717.746	35.611.698	36.670.187	38.087.301	39.536.594	40.947.189
PASIVOS CORRIENTES	181.465	1.002.429	1.054.956	456.235	399.177	385.036	464.766	620.026	707.598	746.077
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos recibidos de clientes	140.491	980.713	5.598	-	-	3.677	3.749	0	0	0
Beneficios a empleados	17.697	14.588	513.675	242.453	227.721	213.669	230.296	296.907	320.405	322.851
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	23.277	7.127	535.684	213.782	171.455	167.691	230.721	323.119	387.193	423.226
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVOS NO CORRIENTES	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones bancarias y financieras	-	-	2.319.193	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	181.465	1.002.429	3.374.149	456.235	399.177	385.036	464.766	620.026	707.598	746.077
Capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Suscrito Y Pagado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Titularización de VTP (VTPs en Tesorería)	15.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes a futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	75.213	137.212	2.320.329	3.350.754	4.318.570	5.226.661	6.205.421	7.467.275	8.828.996	10.201.112
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	15.075.213	30.137.212	32.320.329	33.350.754	34.318.570	35.226.661	36.205.421	37.467.275	38.828.996	40.201.112
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	15.256.678	31.139.641	35.694.478	33.806.988	34.717.746	35.611.698	36.670.187	38.087.301	39.536.594	40.947.189

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
Ingresos por ventas	-	-	13.611.415	10.254.994	9.807.221	9.222.356	8.712.004	9.411.777	9.308.108	9.135.184
Venta de inmuebles	-	-	13.590.977	5.133.344	3.143.935	2.392.488	1.711.390	2.236.147	1.953.087	1.596.288
Ingresos por hospitalidad	-	-	20.438	5.121.650	6.663.286	6.829.868	7.000.615	7.175.630	7.355.021	7.538.896
Costo de Ventas	-	-	-9.474.267	-5.541.390	-4.938.222	-4.524.937	-4.201.503	-4.624.680	-4.440.250	-4.248.804
Inmuebles vendidos	-	-	-9.469.815	-3.352.056	-2.074.079	-1.589.191	-1.192.363	-1.540.311	-1.278.772	-1.008.289
Hospitalidad costo directo	-	-	-4.452	-2.189.334	-2.864.143	-2.935.746	-3.009.140	-3.084.369	-3.161.478	-3.240.515
Utilidad Bruta	-	-	4.137.148	4.713.603	4.868.999	4.697.418	4.510.501	4.787.097	4.867.858	4.886.380
Gastos de administración y ventas	-38.020	-289.131	-817.910	-3.420.213	-3.895.353	-3.997.860	-3.857.078	-3.837.025	-3.906.046	-4.040.252
Nómina Hotel	-	-	-1.022	-256.083	-333.164	-341.493	-350.031	-358.781	-367.751	-376.945
Fiscalización	-	-	-11.133	-94.533	-	-	-	-	-	-
Arquitectura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-	-	-9.923	-94.943	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-	-	-34.835	-426.879	-421.238	-440.200	-460.110	-481.015	-502.966	-526.014
Gastos Fiduciarios	-	-	-1.500	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Seguro Accidentes Personales	-	-	-556	-5.556	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-	-	-14.670	-121.466	-84.883	-61.583	-47.399	-51.865	-47.698	-45.075
Gastos Notariales	-	-	-7.800	-59.100	-47.100	-36.600	-11.100	-3.600	-3.600	-3.600
Gastos municipales	-	-	-11.367	-68.965	-57.129	-43.033	-20.052	-20.588	-11.301	-22.180
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.124	-230.474	-233.215	-375.643	-385.034	-394.660	-404.526	-414.639
Servicios Básicos	-	-	-409	-102.433	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifas de Marca	-	-	-382	-188.779	-293.017	-300.342	-307.851	-315.547	-323.436	-331.522
Seguros	-	-	-221	-40.973	-50.641	-51.907	-53.205	-54.535	-55.898	-57.296
Reposiciones	-	-	-204	-76.825	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifa operador	-	-	-1.894	-305.512	-393.386	-382.731	-392.299	-402.107	-412.160	-422.464
Impuestos y patentes	-	-	-	-172.272	-480.516	-538.939	-605.731	-585.204	-631.142	-679.124
Depreciación y Amortización	-37.275	-283.462	-703.760	-917.234	-917.234	-838.923	-628.310	-561.001	-523.221	-523.221
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.669	-16.037	-67.063	-76.379	-78.389	-75.629	-75.236	-76.589	-79.221
Utilidad Operativa	-38.020	-289.131	3.319.238	1.293.390	973.646	699.558	653.423	950.072	961.811	846.127
Otros ingresos / gastos	156.001	386.385	200.538	352.154	550.497	730.899	887.886	1.035.307	1.180.222	1.312.212
Gastos financieros	-	-	-95.279	-29.192	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Utilidad antes de impuestos	117.981	97.254	3.424.497	1.616.352	1.518.143	1.424.458	1.535.309	1.979.379	2.136.033	2.152.339
Participación de trabajadores	-17.697	-14.588	-513.675	-242.453	-227.721	-213.669	-230.296	-296.907	-320.405	-322.851
Impuesto a la renta	-25.071	-20.666	-727.706	-343.475	-322.605	-302.697	-326.253	-420.618	-453.907	-457.372
Utilidad Neta	75.213	61.999	2.183.117	1.030.424	967.816	908.092	978.760	1.261.854	1.361.721	1.372.116
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	75.213	61.999	2.183.117	1.030.424	967.816	908.092	978.760	1.261.854	1.361.721	1.372.116

FLUJO DE EFECTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032	Año 2033	Año 2034
FLUJO DE LAS OPERACIONES	-3.454.943	-9.733.083	2.379.450	4.301.059	4.598.149	3.538.131	3.137.761	2.922.014	2.217.242	2.199.639
Efectivo recaudado de clientes	138.032	825.519	11.461.301	10.316.372	11.194.467	10.296.341	9.965.182	9.991.905	10.152.234	10.468.180
Por ventas de inmuebles	138.032	825.519	11.441.220	4.592.233	3.687.708	2.584.085	2.060.120	1.888.972	1.847.222	1.955.293
Por ventas hoteleras	-	-	20.081	5.032.021	6.546.678	6.710.345	6.878.104	7.050.056	7.226.308	7.406.965
Recuperación de cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA recaudado en ventas	-	-	-	692.118	960.081	1.001.911	1.026.959	1.052.877	1.078.704	1.105.922
Usos operacionales	-3.592.975	-10.558.602	-9.081.851	-6.015.312	-6.596.318	-6.758.210	-6.827.422	-7.069.891	-7.934.992	-8.268.541
Obra Civil - Directos	-98.868	-9.392.408	-6.232.369	-	-	-	-	-	-	-
Terreno	-1.519.683	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-1.879.841	-695.798	-954.136	-643.652	-454.711	-433.772	-402.832	-416.154	-422.302	-444.956
Planificación	-1.645.815	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscalización	-14.867	-98.659	-102.028	-68.410	-	-	-	-	-	-
Gerencia Técnica	-15.194	-91.167	-90.443	-68.707	-	-	-	-	-	-
Gastos Administrativos	-61.395	-292.242	-302.504	-308.915	-304.832	-318.554	-332.962	-348.091	-363.976	-380.655
Gastos Fiduciarios	-53.189	-21.710	-20.986	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
Seguro Accidentes Personales	-804	-4.824	-4.824	-4.020	-	-	-	-	-	-
Comisiones Por Ventas	-18.518	-60.071	-161.510	-87.900	-61.426	-44.565	-34.300	-37.533	-34.517	-32.619
Gastos Notariales	-5.427	-16.825	-80.218	-42.768	-34.084	-26.486	-8.033	-2.605	-2.605	-
Gastos municipales	-5.889	-1.737	-166.218	-49.907	-41.342	-31.141	-14.511	-14.899	-8.178	-16.051
Promoción Y Publicidad	-58.742	-108.563	-25.405	-	-	-	-	-	-	-
Servicio directo habitaciones	-	-	-1.060	-533.984	-698.571	-716.036	-733.937	-752.285	-771.092	-790.369
Revenue share	-	-	-1.767	-889.973	-1.164.286	-1.193.393	-1.223.228	-1.253.808	-1.285.154	-1.317.282
Alimentos y bebidas	-	-	-1.230	-566.023	-740.486	-758.998	-777.973	-797.422	-817.358	-837.792
Otras areas operadas	-	-	-396	-199.354	-260.800	-267.320	-274.003	-280.853	-287.874	-295.071
Nómina Hotel	-	-	-1.022	-256.083	-333.164	-341.493	-350.031	-358.781	-367.751	-376.945
Mantenimiento de la propiedad	-	-	-1.124	-230.474	-233.215	-375.643	-385.034	-394.660	-404.526	-414.639
Servicios Básicos	-	-	-409	-102.433	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifas de Marca	-	-	-382	-188.779	-293.017	-300.342	-307.851	-315.547	-323.436	-331.522
Seguros	-	-	-221	-40.973	-50.641	-51.907	-53.205	-54.535	-55.898	-57.296
Reposiciones	-	-	-204	-76.825	-133.266	-136.597	-140.012	-143.513	-147.100	-150.778
Tarifa para operador	-	-	-1.894	-305.512	-393.386	-382.731	-392.299	-402.107	-412.160	-422.464
Impuestos y patentes	-	-	-	-132.631	-437.500	-528.724	-575.447	-607.042	-1.180.196	-1.294.427
Amortización de cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación de trabajadores	-	-17.697	-14.588	-513.675	-242.453	-227.721	-213.669	-230.296	-296.907	-320.405
Impuesto a la renta	-	-23.277	-7.127	-535.684	-174.140	-137.511	-134.712	-171.476	-262.841	-287.222
IVA Pagado en Compras	-93.837	-423.752	-1.846.813	-559.071	-554.118	-474.152	-425.245	-444.803	-443.151	-457.979
Otros administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros / Imprevistos	-745	-5.669	-16.037	-67.063	-76.379	-78.389	-75.629	-75.236	-76.589	-79.221
FLUJO DE INVERSIÓN	-1.179.920	-3.585.968	-6.129.509	106.364	376.858	565.256	734.058	876.392	1.018.958	1.142.298
Fuentes por desinversión	156.001	386.385	200.538	352.154	550.497	730.899	887.886	1.035.307	1.180.222	1.312.212
Venta de activos productivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones financieras de corto plazo	156.001	386.385	200.538	352.154	550.497	730.899	887.886	1.035.307	1.180.222	1.312.212
Usos en inversión	-1.335.920	-3.972.353	-6.330.047	-245.789	-173.639	-165.643	-153.828	-158.915	-161.263	-169.914
Hotel Esplendor By Wyndham	-1.335.920	-3.972.353	-6.330.047	-245.789	-173.639	-165.643	-153.828	-158.915	-161.263	-169.914
Terreno	-580.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Civil - Directos	-37.754	-3.586.651	-2.356.752	-	-	-	-	-	-	-
Construcción - Indirectos	-717.849	-265.702	-364.353	-245.789	-173.639	-165.643	-153.828	-158.915	-161.263	-169.914
Equipamiento	-	-120.000	-3.608.943	-	-	-	-	-	-	-
Habitaciones hoteleras	-	-	-2.444.178	-	-	-	-	-	-	-
Alimentos y Bebidas	-	-	-323.159	-	-	-	-	-	-	-
Cocinas	-	-	-455.976	-	-	-	-	-	-	-
Sistemas	-	-	-205.630	-	-	-	-	-	-	-
FF&E	-	-120.000	-180.000	-	-	-	-	-	-	-
IVA Pagado en Actividades de Inversión	-112.307	-497.682	-885.000	-36.868	-26.046	-24.847	-23.074	-23.837	-24.189	-25.487
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	14.433.500	14.469.000	2.218.414	-2.348.385	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Fuentes de financiamiento	15.000.000	15.000.000	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo aportado por socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bancos	-	-	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-
Venta de VTP	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Usos en financiamiento	-566.500	-531.000	-181.586	-2.348.385	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Titularización de VTP	-566.500	-531.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Recompra de VTP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización de rendimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tramo B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones por Colocación	-525.000	-525.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Estructuración Financiera	-40.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros gastos financieros	-1.500	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Amortización de otros pasivos financieros	-	-	-175.586	-2.342.385	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	9.798.637	1.149.949	-1.531.646	2.059.039	4.969.007	4.097.387	3.865.819	3.792.406	3.230.200	3.335.937
EFFECTIVO ACUMULADO	9.798.637	10.948.587	9.416.941	11.475.980	16.444.987	20.542.374	24.408.193	28.200.599	31.430.799	34.766.736

Fuente: Vector Global Casa de Valores – URBANPROMO S.A.S. / Elaboración: PCR

Atentamente,

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