



INFORME

Riesgo Sectorial del sector Construcción

GERENCIA DE RIESGOS

IV – TRIMESTRE - 2025

ANÁLISIS DE RIESGO SECTORIAL CONSTRUCCIÓN

Construcción de todo tipo de edificios residenciales

Nivel de Riesgo Moderado

Resumen de Cartera y Exposición

SECTOR	CIU	ACTIVIDAD	IMPRODUCTIVA SECTOR	IMPRODUCTIVA CIU	% PARTICIPACION	N CLIENTES	N PROVINCIAS
CONSTRUCCIÓN	F410010	Construcción de todo tipo de edificios	\$22,663,122.53	\$19,454,350.95	85.84%	60	11

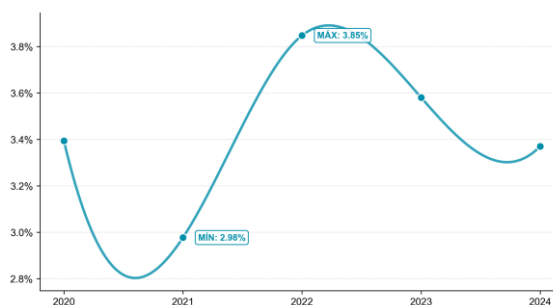
La actividad presenta un nivel de riesgo moderado, determinado conforme a la metodología MM-AIR-02-AC-05 de categorización y análisis sectorial, a partir de la evaluación cuantitativa y cualitativa de su entorno económico y desempeño financiero. Aunque la evolución de los indicadores de rentabilidad durante el período 2020-2024 no fue uniforme, al cierre de 2024, los mismos registraron una disminución interanual: el indicador ROA pasó de 3.58% en 2023 a 3.37% en 2024 (una disminución de -0.21 p.p.), mientras que el ROE se desplazó de 9.86% a 9.23% en el mismo periodo (-0.63 p.p.), manteniendo además un margen neto del 10.00% al cierre del ejercicio. Al corte de diciembre 2025, las ventas presentaron una variación trimestral de +59.89%, mientras que las compras variaron en +43.07%, reflejando el comportamiento reciente de la actividad económica. Por su parte, la cartera improductiva se concentra principalmente en Pichincha (\$15.11 MM), y la mora de la actividad registró una variación de -11.57% al cierre del último trimestre en comparación con el cierre del trimestre anterior.

Indicadores Financieros

En los últimos 5 años con información completa, del año 2020 al 2024, la rentabilidad sobre activos (ROA) para el CIU F410010 osciló entre 2.98% y 3.85%, cerrando el 2024 en 3.37%. En comparación con 2023, el indicador registró una disminución, reflejando cambios en la eficiencia del uso de los activos. Por otro lado, la rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) registró un rango de 8.09% a 10.41%, situándose en 9.23% al cierre del ejercicio. Respecto a 2023, el indicador evidenció una disminución en la rentabilidad generada para los accionistas. Finalmente, el margen neto mostró valores entre 8.82% y 11.68%, finalizando en 10.00%; este indicador mide la capacidad de conversión de ingresos en utilidades netas del sector.

En términos de riesgo de crédito, el monitoreo de estos indicadores financieros permite determinar la capacidad del sector para absorber shocks y generar flujos de caja sostenibles. Un deterioro conjunto de estos indicadores disminuye la capacidad de pago sectorial, aumentando la probabilidad de default de las operaciones crediticias relacionadas con esta actividad económica.

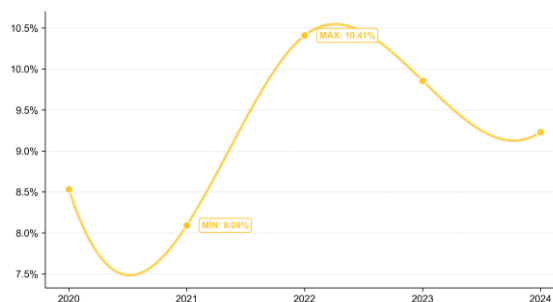
ROA del CIU: F410010



Fuente: Servicio de Rentas Internas SRI

Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

ROE del CIU: F410010



Fuente: Servicio de Rentas Internas SRI

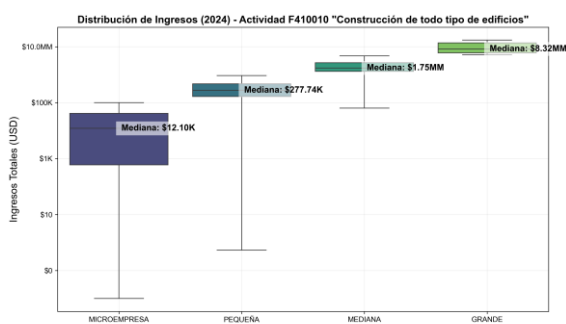
Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

Margen Neto del CIU: F410010



Fuente: Servicio de Rentas Internas SRI
Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

Distribución de Ingresos



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SCVS
Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

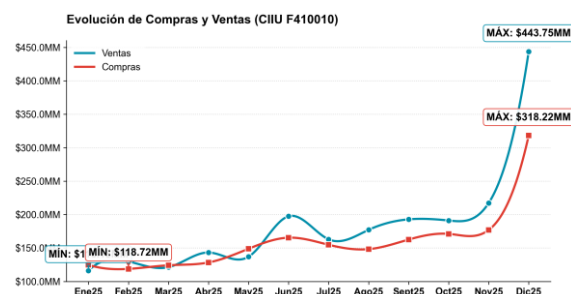
Tras normalizar la muestra analizada para el CIU F410010, se identifica una concentración de ingresos moderada, donde el segmento de empresas grandes captura el 51.9% del volumen total de ingresos en el sector. Este estrato registra una mediana de ingresos de \$8.32MM, con techos operativos de \$77.02MM.

Por otro lado, las empresas medianas y pequeñas registran una mediana de ingresos de \$1.75MM y \$277.74K, respectivamente, lo cual puede afectar su sensibilidad ante la volatilidad del ciclo económico. Las empresas ubicadas en los estratos inferiores, donde se concentra el 89.3% de las unidades económicas, podrían presentar una limitada capacidad de absorción de shocks.

Evolución de Compras y Ventas

Las ventas y exportaciones de la actividad Construcción de todo tipo de edificios (F410010) evolucionaron desde \$116.13MM en Ene25 hasta \$443.75MM en Dic25. Al cierre del último trimestre analizado se observó un incremento intertrimestral de +59.89% respecto al cierre del trimestre precedente, evidenciando la dinámica reciente del sector y el comportamiento de sus niveles de actividad.

Las compras e importaciones de la actividad Construcción de todo tipo de edificios (F410010) pasaron de \$124.85MM en Ene25 a \$318.22MM en Dic25. Al cierre del último trimestre analizado (diciembre 2025) se registró una expansión intertrimestral de +43.07% respecto al cierre del trimestre anterior (septiembre 2025), evidenciando los cambios recientes en la dinámica operativa del sector.

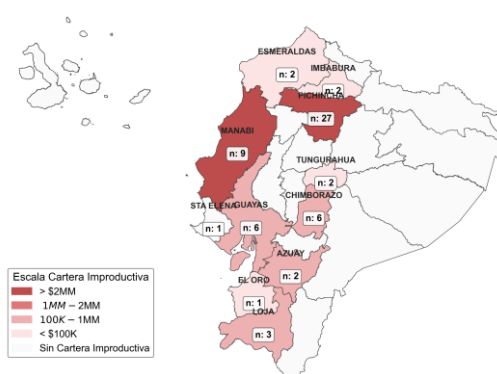


Fuente: Servicio de Rentas Internas SRI
Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

Distribución Geográfica de Cartera Improductiva

En el periodo diciembre 2025 las provincias con mayor cartera improductiva son Pichincha (\$15.11 MM) y Manabí (\$3.30 MM). En el mismo periodo, las provincias con el mayor número de clientes con cartera improductiva son Pichincha (27 clientes) y Manabí (9 clientes).

Distribución de Cartera Improductiva y Clientes: F410010



Fuente: Saldos de Cartera CFN B.P.
Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

Variación Trimestral de la Mora

La mora de la actividad de Construcción de todo tipo de edificios disminuyó en un 11.57%, mientras que la mora del sector de CONSTRUCCIÓN, disminuyó en un 8.61% al corte de diciembre 2025 en comparación con septiembre 2025.



Fuente: Saldos de Cartera CFN B.P.

Elaborado por: Subgerencia de Riesgos Financieros

Conclusiones

A diciembre 2025, la actividad F410010 – Construcción de todo tipo de edificios concentra USD 19.45 MM de cartera improductiva, equivalente al 85.84% de la cartera improductiva del sector CONSTRUCCIÓN. La exposición improductiva se concentra principalmente en Pichincha, mientras que la mora de la actividad registra un cambio trimestral de -11.57%, en contraste con el -8.61% registrado a nivel sectorial.

Se recomienda aplicar las medidas de seguimiento y control acordes con el nivel de riesgo identificado, manteniendo un seguimiento permanente sobre la generación de flujos, la concentración geográfica y la evolución de la mora, considerando los cambios recientes observados en los indicadores y el comportamiento de la actividad, con el fin de anticipar posibles presiones sobre la capacidad de pago y la calidad de la cartera vinculada a esta actividad económica.

Elaborado por:

Subgerencia de Riesgos Financieros
Gerencia de Riesgos

