

Ecuador  
Segundo Seguimiento

## Valores VT-PAC2

### Calificación

| Clase | Propuesta |
|-------|-----------|
| A1    | AAA       |
| A2-P  | B-        |
| A2-E  | B-        |

La calificación otorgada pertenece a una escala local, la cual indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano, y por lo tanto no incorpora el riesgo de convertibilidad y transferencia. La calificación incorpora los riesgos del entorno económico y riesgo sistémico.

### Definición de Calificación:

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

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

### Principales participantes

- Originador y administrador de cartera: Banco Pacífico S.A.
- Agente de manejo: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- Servidor maestro y custodio: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
- Agente Pagador: DCV - BCE

### Contactos:

Carlos Ordóñez, CFA  
(5932) 226 9767; Ext. 105  
cordonez@bwratings.com

Silvia López  
(5932) 2922 426; Ext. 110  
slopez@bwratings.com

### Fundamento de la calificación

El comité de calificación de BankWatch Ratings decidió **mantener** la calificación de **AAA** a la clase **A1** de los valores VT-PAC 2 emitidos por el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco Pacífico 2, así como también mantener la calificación a las clases **A2-P** y **A2-E**, en **B-**. Estas calificaciones reflejan nuestra opinión sobre la capacidad de la estructura de generar los flujos de fondos necesarios para pagar cada clase completamente, dentro del plazo legal establecido. La calificación de la clase subordinada refleja la tendencia de deterioro que ha tenido la cartera a la fecha de corte además de su dependencia en la eficiencia de la recuperación de los créditos.

**Mecanismos de garantía y capacidad de pago.** El mecanismo de garantía definido por la estructura es la subordinación, de la cual es beneficiaria la clase A1, que permite que el capital de esta clase se pague primero con los flujos que genere la totalidad del activo subyacente. Esto le da la capacidad a esta clase de soportar niveles de estrés elevados, consistentes con la calificación otorgada. En el caso de las clases A2-P y A2-E, comparten subordinación y en caso de que no existan recursos suficientes para el pago de los valores, deberán ser las primeras en afrontar las pérdidas proporcionalmente a su tamaño. La calificación de estas clases refleja la limitada capacidad del Fideicomiso de cubrir totalmente con el pago de estas, lo cual dependerá de que el activo subyacente mantenga una alta calidad crediticia y de que los gastos del fideicomiso no sean superiores a los esperados.

**Margen de interés negativo.** Las clases A1 y A2-P tienen tasas de cupón superiores al rendimiento promedio del activo, por lo que existe un margen de interés negativo que se reducirá lentamente conforme avance la amortización de la clase A1.

**Opinión legal sobre la estructura.** Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo, la cual se verifica a través de la suscripción de los contratos respectivos. La cartera ha sido recibida físicamente por la fiduciaria, como representante legal del fideicomiso mercantil.

**Incremento de morosidad en la cartera de vivienda de interés social y público.** La cartera VISP de Banco Pacífico muestra mayor deterioro de acuerdo con los indicadores de cartera vencida más de tres cuotas y demandada, en comparación con el seguimiento anterior. La relación deuda - avalúo de la garantía es elevada frente a los créditos inmobiliarios tradicionales, mientras que la relación entre la cuota mensual del crédito y el ingreso familiar es en promedio adecuada y refleja una buena capacidad de pago de los deudores.

Por último, no consideramos que exista un riesgo material asociado a las distintas contrapartes del fideicomiso, ya que todas son entidades de larga trayectoria y experiencia en las funciones a su cargo, y tienen la infraestructura y el personal adecuado.

### PRESENTACIÓN DE CUENTAS

El presente análisis se encuentra fundamentado principalmente en los siguientes documentos e información:

- Contrato del Fideicomiso, reglamento de gestión y demás documentos legales pertinentes y sus reformas.
- Estados financieros del Fideicomiso al 2019 auditados por la empresa Moore Stephens; así como los estados financieros auditados del 2020 y 2021 por Grant Thornton; con opinión de la auditora favorable respecto a la razonabilidad de su presentación con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Estados financieros no auditados del Fideicomiso desde el inicio de la titularización hasta diciembre 2022, preparados de acuerdo con las normas NIIF.
- Información sobre la evolución del activo subyacente del Fideicomiso, relevante para el análisis de capacidad de pago de las clases emitidas, con la misma fecha de corte.
- Estados financieros de Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos a diciembre-2022, preparados bajo normas NIIF. Información relevante sobre el Agente de Manejo y su capacidad para administrar el Fideicomiso.

### ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

Por favor remitirse al Anexo 1.

### HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

#### Diferimiento de pagos en la titularización

En la asamblea de inversionistas de la presente titularización, realizada el 24 de abril de 2020, se aprobó lo siguiente:

- Se diferirán las cuotas de los créditos hasta 3 cuotas. En determinados casos, específicamente de los clientes del segmento microcrédito, se diferirán por 3 meses adicionales.
- El pago de interés del periodo de diferimiento se cancelará en 24 meses a partir de la finalización del período de diferimiento, y se aumentará el plazo original del crédito en 12 meses.
- En el período de diferimiento el cliente deberá cancelar los valores correspondientes a las primas de seguros de los créditos.

- Estas medidas se aplicarán a todos los créditos, salvo que algún deudor, expresamente, solicite mantener su tabla de amortización original.

### ANÁLISIS DE ESTRÉS

#### Pérdida estimada de la cartera de créditos titularizada

La pérdida bruta esperada (antes de recuperaciones por vía legal) para un escenario base (pérdida base en adelante) se obtiene del estudio del comportamiento histórico de la cartera del Originador, de la revisión de sus políticas de originación y cobranzas, de la experiencia internacional, y del análisis de las características de cada crédito fideicomitado, así como su morosidad, las relaciones deuda/garantía (DAV) y cuota mensual/ingreso (CIN), concentraciones geográficas y por deudor, madurez de la cartera (número de cuotas pagadas), entre otras. También se considera un supuesto conservador de pérdida para los créditos refinanciados vigentes.

Se estima que en un escenario base la cartera titularizada podría llegar a tener hasta el final de la titularización una pérdida base (antes de recuperación legal) de 12.41% del saldo insoluto actual.

A la fecha de corte la morosidad de la cartera con más de tres cuotas vencidas representa el 7.05% del saldo actual y 5.65% del monto de cartera inicialmente transferido. Estos porcentajes incluyen la cartera que a la fecha se considera deteriorada, por encontrarse en procesos legales o prejudiciales de recuperación, y/o mantener 6 cuotas o más vencidas. Estas operaciones suman USD 4,254,674.61, y representa un crecimiento de 2.19 veces frente al reporte del último seguimiento.

Para efecto del modelo de flujos a analizar, se excluye el flujo teórico a la cartera considerada deteriorada, debido a la baja probabilidad de que los mismos se paguen a futuro según su tabla de amortización. Sí se incluye en cambio un supuesto de su recuperación por vía judicial. La pérdida base a utilizarse en el presente análisis sobre el saldo de la cartera, sin incluir dichos créditos, llega a 6.13%.

El modelo de flujos considera también un supuesto de recuperación parcial de los créditos deteriorados, a través de la acción legal correspondiente a un tiempo estimado de 36 meses. El porcentaje de recupero es estresado según el escenario de calificación.

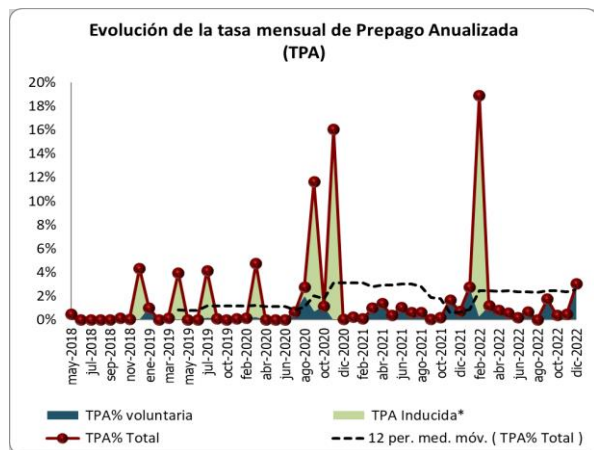
#### Prepago de la cartera

El modelo contempla un análisis de la sensibilidad de cada clase a movimientos en la tasa de prepago

de la cartera. Un prepago elevado de los créditos causaría una amortización más rápida de las clases con mayor prelación, pero disminuyendo al mismo tiempo el interés generado por dichos créditos en función de la reducción del plazo de su vigencia.

En esta estructura, la diferencia marcada en la tasa de cupón entre la clase A1 y las clases A2 permitiría, ante un escenario de mayor prepago, reducir el plazo de vigencia de la clase A1 y por tanto reducir el costo financiero promedio de la estructura.

Gráfico 1



Fuente: Fideicomiso; Elaboración: BWR  
 \*La TPA Inducida representa el monto de ventas de cartera al originador realizadas por el Fideicomiso.

De acuerdo con el reglamento de gestión, si el originador requiere recomprar algún crédito hipotecario lo debe someter a aprobación del Comité de Vigilancia. El precio de la recompra será el determinado en el Anexo de Especificaciones.

El porcentaje de prepago total fluctúa mensualmente, pero se mantiene en niveles bajos en comparación a otras titularizaciones de cartera de vivienda. Esto se explica por la baja tasa de financiamiento que tienen estos créditos frente al de otros productos de crédito de vivienda, que hace que no existan incentivos para el prepago de la cartera.

La mayor variación se registra en febrero-2022, el prepago se incrementa debido a que el originador recompró cartera deteriorada por USD 1,1MM.

La tasa promedio de prepago anual (TPA) de la cartera de los últimos 12 meses se ubica en 2.56%, mientras que el promedio histórico es de 2.11%. Considerando el entorno operativo actual y las características de la cartera, no se esperaría que el prepago se incremente sobre los niveles actuales en el mediano plazo.

### Estructura Financiera y Legal

Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo.

La Fiduciaria, en calidad de representante legal del Fideicomiso, en su momento recibió físicamente los documentos de crédito, y la propiedad de los documentos ha sido transferida al fideicomiso sin reserva de ninguna clase.

El Fideicomiso establece como garantía de la emisión la subordinación de las clases A2-P y A2-E, respecto a la clase A1.

A las clases subordinadas se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización y el Reglamento de Gestión.

El Fideicomiso respalda la respectiva emisión de valores, por lo que los inversionistas solo podrán perseguir el reconocimiento y cumplimiento de la prestación de sus derechos en los activos del patrimonio de propósito exclusivo, más no en los activos propios del agente de manejo o del originador.

Actualmente el fideicomiso se encuentra en etapa de titularización, en la que el agente de manejo debe aplicar la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que genere mensualmente el fideicomiso de titularización:

- Intereses atrasados a la clase A1, si existieren.
- Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- Intereses atrasados a la clase A2-P y A2-E, si existieren.
- Intereses de la clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago.
- Capital de la clase A1, del correspondiente mes de pago.
- Simultánea y proporcionalmente, capital de la clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago.

De no haber flujo de intereses suficiente para pagar alguna de las clases, estos serán acumulados en una cuenta por pagar a favor de la clase que corresponda y serán abonados o pagados tan pronto existan recursos para el efecto. La estructura indica que el acumular esta cuenta no deberá ser entendido como un evento de incumplimiento de parte del Fideicomiso, y por tal,

no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación.

Se define como clase en amortización en primer lugar a la clase A1. Luego de pagada la totalidad de esta clase, se considerará como clase en amortización a las clases A2-P y A2-E, y en caso de ser necesario, parte o la totalidad del capital e intereses de las clases A2-P y A2-E podrán ser cancelados con la transferencia de los activos existentes en el Fideicomiso.

| Etapa de amortización  |
|--|
| <b>Entradas de flujo</b>   |
| (+) Capital recaudado de los créditos hipotecarios   |
| (+) Intereses recaudados de los créditos hipotecarios  |
| (+) Otros ingresos de efectivo   |
| <b>Salidas de Flujo</b>  |
| (-) Gastos de Constitución   |
| (-) Gastos de Operación  |
| <b>= Flujo Disponible</b>  |
| (-) Pago de intereses registrados en la cuenta por pagar a favor del originador y del Fideicomiso de Administración Solución Hipotecaria 1 del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en la etapa de acumulación |
| (-) Obligaciones por compra de cartera en la etapa de acumulación  |
| (-) Pago de intereses de las clases del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en Etapa de Amortización  |
| <b>= Flujo para amortizar el capital de la clase en amortización</b>   |

El administrador transfiere todos los días al Fideicomiso los pagos que hacen los deudores de los créditos hipotecarios conforme a los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito.

Para el cálculo del repago o amortización de cada clase, el agente de manejo, a la fecha del *día de cierre*, determina el valor de capital de lo recaudado que será usado para amortizar la clase en amortización.

El Fideicomiso destinará la totalidad de capital recaudado, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para amortizar los títulos valores en el menor tiempo posible, tomando en cuenta el mecanismo de subordinación de clases establecido en la estructura del Fideicomiso Mercantil VIP-PAC2. El exceso de flujos que se genere mensualmente se utilizará para pagar con mayor rapidez a las clases privilegiadas.

Dentro de la política de crédito se establece que en el evento que el Fideicomiso deba refinanciar o reestructurar algún crédito, observará normas prudenciales y parámetros que permitan la recuperación del capital.

### Mecanismos de garantía

A continuación, se aprecian los niveles de cobertura de la pérdida base utilizada por la calificadora (12.41%), con el mecanismo de garantía existente (subordinación).

| Clase | Mecanismos de garantía / colateral | Cobertura pérdida base (veces) |
|-------|------------------------------------|--------------------------------|
| A1    | 48.4%                              | 3.90                           |
| A2-P  | -5.32%                             | -0.48                          |
| A2-E  | -5.32%                             | -0.48                          |

Cabe indicar que dicho cálculo no considera los supuestos de recuperación legal de los créditos que se deterioren ni el sobrecolateral que pueda generarse una vez que el margen financiero neto de gastos se vuelva positivo.

A la fecha de corte el Fideicomiso refleja un margen negativo acumulado de USD 1,37 MM, que denota la cobertura negativa de las clases A2-P y A2-E.

Esta situación se explica debido a que la titularización mantiene un margen de interés negativo que se irá acumulando hasta que, en función de la amortización de la clase A1, el costo financiero promedio disminuya y esta situación se revierta. La velocidad y grado de recuperación de la cobertura dependerá principalmente de la evolución de la calidad de la cartera.

Adicionalmente, el deterioro de la cartera tiene un impacto también en dicho margen.

### Gastos de operación

Los gastos de operación del Fideicomiso están compuestos principalmente por los honorarios del agente de manejo, honorarios del servidor maestro, comisión de custodia, mantenimiento en la bolsa de valores, agente pagador, calificación de riesgo y auditoría.

Se proyectan gastos operativos fijos por un monto de USD 12,334.38 mensuales, considerados de forma conservadora, son un 20% superiores a lo proyectado dentro de la estructura. A lo largo del 2022 se aprecia un incremento de los gastos mensuales debido a pagos notariales y judiciales que corresponden a los gastos de perfeccionamiento de las cesiones de hipoteca desde el Banco a favor del fideicomiso.

El valor anterior incluye la proyección del mantenimiento del registro en las bolsas de valores, agente de manejo, comisión por custodia, servidor maestro, que en el largo plazo bajarán en función de la reducción del número de créditos fideicomitados.

### Sensibilizaciones al flujo de caja

El análisis de la capacidad de pago de la titularización se realiza modelando los flujos proyectados del Fideicomiso, así como las obligaciones que este deberá cumplir dentro de los plazos legales establecidos, bajo distintos escenarios de estrés.

La principal fuente de recursos del Fideicomiso es la cartera fideicomitida, cuyos flujos se modelan, ajustándolos por distintos niveles de pérdida bruta, recuperación legal y prepago, de acuerdo con la calificación asignada. Se consideran además los fondos disponibles e inversiones que mantiene o mantendrá el Fideicomiso, en función del uso que la escritura define para los mismos.

El flujo obtenido en cada período mensual, una vez restados los gastos operativos proyectados, se aplica de acuerdo con el orden de prelación establecido, para el pago de capital e intereses de cada una de las clases de la presente titularización.

La pérdida bruta que se utiliza en cada escenario de calificación se obtiene a través del uso de múltiplos de estrés que se aplican sobre la pérdida base, y que dependen del escenario de calificación. La calificadora asume una curva que determina el momento en que se generan las pérdidas de la cartera.

El flujo obtenido luego de la aplicación de los puntos explicados en párrafos anteriores se compara con las obligaciones mensuales del Fideicomiso tomando en cuenta la prelación establecida, lo cual permite establecer la capacidad de cada clase de pagarse en tiempo y forma. La prelación entre clases y el exceso de interés a generarse a futuro son los mecanismos que permiten que los flujos para el pago sean suficientes en los escenarios de estrés modelados.

Debido a que el pago de los títulos se realiza en función de los flujos recaudados mensualmente por el Fideicomiso, estos no cuentan con una tabla de amortización establecida. No obstante, sí se han establecido fechas de vencimiento legal, que se consideran holgadas frente a la velocidad de amortización esperada de la cartera. En el modelo de flujos se evalúa la capacidad de pago de cada clase a emitirse, así como el cumplimiento del plazo legal antes indicado, bajo el escenario de estrés consistente con su calificación.

### EVOLUCIÓN DE LA TITULARIZACIÓN

#### Características de la Emisión

A continuación, se resumen las principales características de la emisión calificada:

| Clase                | A1   | Clase A2-P   | A2-E       |
|----------------------|--|--------------|------------|
| Monto Emitido        | 45,218,100   | 3,966,500    | 30,145,400 |
| Saldo Insoluto (USD) | 32,919,578   | 3,966,500    | 30,145,400 |
| Plazo legal          | 360 meses  | 360 meses    | 360 meses  |
| Tasas de interés:    | TPP + 4.12pp   | TPP + 4.12pp | 0.10 pp*   |
| Fecha de emisión     | 29-mar-19  | 29-mar-19    | 29-mar-19  |
| Fecha venc. legal    | 1-mar-49   | 1-mar-49     | 1-mar-49   |
| Autorización SCVS    | SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00002471 de 25 de marzo de 2019 |              |            |

Los tenedores de la clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases.

Los valores fueron emitidos el 29 de marzo de 2019. Desde esa fecha, se ha amortizado el 27.2% del capital de la clase A1 y se han realizado puntualmente los pagos mensuales de interés de todas las clases.

Mensualmente se amortiza el capital de la clase A1, y se realizarán los pagos mensuales de interés de todas las clases, de acuerdo con la prelación y cascada de pagos establecida en la estructura. En consecuencia, las clases A2-P y A2-E se empezarán a amortizar una vez cancelada en su totalidad la clase A1.

En función de la prelación de pagos indicada anteriormente, las clases A2-P y A2-E iniciarán su amortización cuando la clase A1 esté cancelada en su totalidad.

#### Evolución del activo de respaldo

La cartera titularizada corresponde a las operaciones de crédito originadas por Banco Pacífico y que fueron vendidas a este fideicomiso de titularización previo al proceso de emisión. Se realizaron transferencias de cartera al fideicomiso por USD 78.4 MM, valor similar al monto emitido.

La cartera debía cumplir las siguientes características al momento de su transferencia al fideicomiso:

Seleccionados conforme a las normas, políticas internas del originador, en los términos establecidos en la Política para el Financiamiento de Vivienda establecido por el gobierno ecuatoriano, según las resoluciones número 045-2015-F y sus reformas (060-2015-F, 070-2015-F y 083-2015-F emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera)

Valor de la vivienda de hasta USD 70,000.

Precio por metro cuadrado menor o igual a USD 890.

Cuota de entrada máxima: será el 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse o los anticipos entregados por los compradores a los constructores. El bono otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda al sujeto de crédito no se considera parte de la cuota de entrada. En estos casos, la entidad

financiera evaluará y financiará dicho sujeto por el valor restante, sin que esto altere las condiciones que debe cumplir la vivienda de interés público.

Monto máximo de crédito de USD 70,000, sin incluir los gastos de instrumentación de la operación.

Plazo igual o mayor a 20 años.

Tasa máxima de 4.99% efectiva anual, fija o reajutable.

Periodicidad mensual de pago de los dividendos.

Tipo de garantía hipotecaria o fiduciaria a favor de la entidad financiera originadora del crédito.

Período de gracia hasta seis meses.

La cartera cuenta además con pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados, y pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adecuado.

Los créditos hipotecarios deben contar con el contrato de mutuo o pagaré y la escritura de hipoteca, adicionalmente podrán contar con garantía fiduciaria. En esta titularización todos los créditos cuentan con garantía hipotecaria.

| Información corte a                 | dic-2022          |
|-------------------------------------|-------------------|
| Fondos Disponibles (US\$ M)         | 351,067           |
| Saldo Cartera Titularizada (US\$ M) | 63,584,365        |
| <b>Total</b>                        | <b>63,935,432</b> |
| Número de Operaciones               | 1,320             |
| Monto Promedio Crédito (US \$)      | 48,170            |
| Tasa Prom Pond Interés Anual        | 4.88%             |
| Plazo Original Prom p. (meses)      | 255               |
| Plazo Remanente prom p. (meses)     | 200               |
| Madurez prom p. (meses)             | 55                |
| CIN prom pond *                     | 24.41%            |
| DAV Actual prom pond                | 78.91%            |
| DAV Original prom pond              | 91.66%            |
| Concentración Regional:             |                   |
| Guayas                              | 45.51%            |
| Imbabura                            | 11.89%            |
| Pichincha                           | 10.93%            |
| Chimborazo                          | 7.76%             |
| Sto Domingo                         | 6.50%             |
| Tungurahua                          | 4.51%             |
| Otras Provincias (<3%)              | 12.89%            |

\* Los fondos disponibles se reportan netos de las obligaciones inmediatas.

A la fecha de corte el activo de la titularización se compone principalmente de fondos disponibles por USD 351.1M y 1,320 operaciones de cartera de vivienda de interés público otorgadas por Banco

Pacífico, que a la fecha de corte suman USD 63.58MM. Adicionalmente el Fideicomiso registra una cuenta por cobrar por USD 459M al DCV-CENTRAL, correspondiente al valor transferido para el próximo pago de capital e interés a realizarse en enero-2023.

La cartera de vivienda puede tener garantía hipotecaria o fiduciaria, consistente en el aporte de los bienes inmuebles a un fideicomiso de garantía.

La cartera muestra una diversificación geográfica por provincia. Guayas es la provincia que agrupa la mayor cantidad de créditos (45.51%), seguida de Imbabura (11.89%) y Pichincha (10.93%).

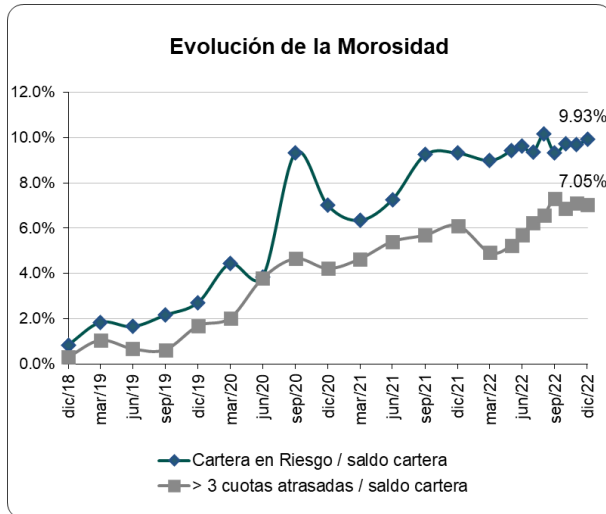
La relación de deuda avalúo original (DAV) es elevada frente a otras titularizaciones de cartera de vivienda, lo cual refleja las políticas de originación de la cartera VIP. Con respecto al indicador de cuota / ingreso (CIN), el indicador es conservador, y evidencia una adecuada capacidad de pago de los deudores en función de su ingreso mensual.

El plazo promedio remanente de la cartera es de 200 meses e incluye la actualización de la fecha de vencimiento por efecto del diferimiento explicado con anterioridad. Este indicador es inferior al plazo legal remanente de las clases emitidas, por lo cual no se evidencia riesgo de descalces de plazo en la estructura.

Con respecto a la tasa de interés promedio ponderada de la cartera (TPP), esta se ha mantenido constante desde el momento de la emisión y es de 4.88%, lo cual refleja igualmente la política pública y los límites de tasa existentes para este tipo de cartera.

La fórmula de reajuste de las clases emitidas con respecto a la TPP protege el margen de interés de la titularización, por lo cual el riesgo de movimientos en las tasas de mercado no tiene un efecto significativo en la capacidad de pago de la emisión. No obstante, cabe indicar que en un inicio el margen es negativo debido a que las clases A1 y A2-P tienen un rendimiento superior al rendimiento del activo subyacente. Se espera que conforme se amortice la clase A1 esta situación tienda a revertirse y el fideicomiso pueda empezar a generar un margen de interés positivo que recupere su solvencia y permita que las clases subordinadas se paguen con recursos líquidos en su totalidad, siempre que la calidad de la cartera se mantenga en niveles adecuados.

Gráfico 2



Fuente: Fideicomiso. Elaboración: BWR

A la fecha de corte, la cartera en riesgo representa el 9.93% del saldo total y aquella con más de tres cuotas vencidas se encuentra en 7.05%, se aprecia una tendencia creciente de la mora durante el segundo semestre 2022. Del mismo modo, se observa un incremento en la cartera con 6 o más cuotas vencidas o en procesos judiciales, la cual asciende a USD 4,25MM (a junio 2022 USD 1,94MM) y representa el 6.69% del saldo actual de la cartera.

### Banco Pacífico

#### Originador y Administrador de Cartera

Banco Pacífico es el originador de la presente titularización y de los créditos hipotecarios de vivienda que conforman el Fideicomiso.

Adicionalmente, realiza la administración de la cartera fideicomitada, que consiste en realizar la gestión de cobro, recaudar los pagos de los deudores y transferirlos diariamente a la cuenta del Fideicomiso.

Banco Pacífico se fundó el 10 de abril de 1972 con 447 accionistas de Guayaquil, Quito, Cuenca, Machala, Manta y Babahoyo. Actualmente el Banco tiene como accionista a la Corporación Financiera Nacional, institución financiera pública.

El banco ha tenido una expansión importante en el tiempo y pretende incursionar en nuevos segmentos en el mediano plazo, además de reforzar sus canales de distribución mediante nuevas redes de puntos de atención. Además, cuenta con una política de calidad orientada hacia la innovación, calidad de servicio, eficiencia financiera, desempeño de proveedores, contribución a la sociedad y capacitación del personal.

El Banco cuenta con la infraestructura tecnológica necesaria para la administración de créditos hipotecarios y dispone de políticas y procedimientos de seguridad de la información que le permiten mitigar el riesgo de pérdida de información ante un siniestro.

Cabe indicar que en diciembre-2022, con cifras a septiembre-2022, BankWatch Ratings ratificó la calificación global del banco en AAA-, que refleja que el bajo riesgo de contraparte del originador.

#### Políticas y Procedimientos de Originación de Crédito de Vivienda

Lo montos, plazos, tasas y demás características establecidas para cada producto que concede el Banco Pacífico están definidos de acuerdo con el segmento de crédito al que pertenece la solicitud.

Así, para créditos inmobiliarios y de consumo el saldo promedio mínimo de ingreso que deben tener los clientes debe ser mayor al 70%, calculado como los ingresos totales menos los egresos totales sin considerar el dividendo del nuevo crédito.

Los parámetros de evaluación se enfocan en el historial crediticio interno, el origen de los ingresos que deben ser lícitos y comprobables, la estabilidad laboral, la capacidad de pago y el sector económico al que pertenece el cliente.

El banco considera como sujetos de crédito a quienes no estén vinculados a la institución, no hayan sido reportados por entidades de control o asociados a narcotráfico y narco lavado, que no estén registrados en la base de clientes del fideicomiso o se encuentren en procesos judiciales, que no pertenezcan a sectores económicos con puntuación menor a 7, entre otros.

Además, la concesión de crédito debe observar y cumplir las disposiciones de las Políticas y el Manual de Procesos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos incluido el Terrorismo.

Para que una persona natural o jurídica sea sujeto de crédito debe cumplir con una serie de requisitos establecidos por el banco y no podrá tener un endeudamiento superior al 200% de su patrimonio.

La calificación de clientes se basa en todas las operaciones crediticias activas y contingentes, en base a la normativa vigente. En caso de que el cliente tenga más de un crédito en cada uno de los segmentos, la calificación corresponde a la peor categoría de riesgo de cada segmento, siempre y cuando esta supere el 20% del total de la deuda del segmento.

Una vez que las condiciones del crédito hayan sido negociadas, el banco inicia la fase de aprobación a través de sistemas computarizados, para lo cual los

ejecutivos de negocio elaboran un medio de aprobación con los sustentos adecuados, en función de las evaluaciones pertinentes.

Para la aprobación del crédito interviene el Área de Riesgos Integrales a través del departamento de Riesgos de Crédito y se encarga de la supervisión de que se cumplan las políticas de crédito y los límites definidos por el Comité de Administración Integral de Riesgos.

#### **Políticas y Procedimientos de Cobranza de Créditos Inmobiliarios**

El departamento de cobranza se encuentra actualmente compuesto por una gerencia nacional, una subgerencia de gestión de recuperación y una gerencia de cobranzas de tarjetas de crédito. La subgerencia de gestión de recuperación cuenta con un equipo de ejecutivos y asistentes de cobranzas, mientras que la gerencia de cobranzas de tarjetas cuenta con un jefe regional, con su respectivo equipo y un jefe de inteligencia de cobranzas.

Los procesos de cobranza se respaldan en un Manual de Procedimiento de cobro de crédito, en concordancia con las políticas de crédito y las dictadas por el Comité de Cobranza VIP-PAC. El sistema utilizado es el de colocaciones. El Banco cuenta con distintos niveles de cobranza que incluyen la posibilidad de reestructuraciones, daciones de pago y sustitución de deudor; además, el Originador cuenta con una política para la cobranza prejudicial y legal.

#### **FIDUCIA S.A. Administradora de fondos y fideicomisos (Agente de Manejo)**

La empresa FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos es la fiduciaria de la presente titularización. Consideramos que el agente de manejo posee la capacidad técnica y experiencia para desempeñar en forma adecuada la función de Administradora del presente Fideicomiso.

La fiduciaria se constituyó originalmente en 1987 bajo el nombre de Corporación Bursátil Fiducia S.A., y en 1995 mediante la reforma de sus estatutos, cambia a su denominación actual. Se encuentra autorizada por la SCVS para actuar como agente de manejo en procesos de titularización, contenida en la resolución número Q.IMV.01.4967, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores con fecha 27 de marzo de 1996 bajo el número 96.1.8.AF.020.

A diciembre-2022 Fiducia S.A. tiene un patrimonio neto de USD 8,30MM. Dentro de su trayectoria mantiene experiencia relevante en la gestión de fideicomisos inmobiliarios y varios fideicomisos de administración, de garantía, fondos de inversión y procesos de titularización.

#### **CTH S.A. (Servidor maestro)**

El originador instruye al agente de manejo a delegar las siguientes facultades a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., quien actuará como Servidor Maestro. Dada la experiencia de CTH en la gestión de fideicomisos de titularización hipotecaria, el aporte de esta institución se considera positivo. Dentro de su trayectoria, la empresa ha gestionado 44 fideicomisos de titularización de cartera de vivienda, anteriormente como fiduciaria, y posteriormente como soporte del manejo operativo de los patrimonios autónomos a su cargo.

Sus funciones se detallan a continuación:

Vigilar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos en el programa.

Verificar y validar la información enviada por el administrador de cartera al fiduciario con respecto a la administración de la cartera transferida al fideicomiso.

Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos.

Monitorear la gestión del administrador de cartera.

Generar información que sea requerida para el fiduciario, respecto al comportamiento de la cartera y la estructura financiera.

Generar los reportes para los inversionistas dentro del proceso de titularización.

#### **Presencia Bursátil del Valor**

El mercado ecuatoriano aún no ha alcanzado la dinámica que amerite y que permita un análisis específico del posicionamiento del valor en el mercado ni de su presencia bursátil, en todo caso, es la calificación de riesgo la que influye en la liquidez del papel en el mercado y no al contrario.

De acuerdo con información provista por la Bolsa de Valores de Quito, la titularización de VIP-PAC2 no registra presencia bursátil en el periodo analizado.

Banco Pacífico, originador del fideicomiso de titularización, ha sido un activo participante del mercado de valores, ha realizado varios procesos y emitido varios títulos que han tenido aceptación. Además de los títulos emitidos por el presente fideicomiso, la institución participa como originador de las siguientes titularizaciones:

| Instrumento  | Monto Miles    | Resolución Aprobatoria                        | Calificación Obtenida         | Fecha Calificación | Calificadora Riesgos |
|--------------|----------------|---|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| VIP-PAC 1    | 27,031         | SCVS-IRQ-DRMV-SAR.2017-000020880<br>25-sep-17 | A+AAA<br>A2-P: B-<br>A2-E: B- | 31-ago-22          | BWR                  |
| VISP-PAC 3   | 12,565         | SCVS-IRQ-DRMV-2021-00000807<br>28-ene-21      | A+AAA<br>A2-P: B-<br>A2-E: B- | 27-dic-22          | BWR                  |
| <b>Total</b> | <b>139,596</b> |   |                               |                    |                      |

## ANEXO 1

**Entorno Económico**

El año 2021 registró reactivación económica frente al primer año de pandemia, que fue extremadamente complejo para Ecuador. En 2020 Ecuador tuvo que enfrentar a más de sus debilidades económicas estructurales: falta de flexibilidad monetaria, alto endeudamiento y reservas de liquidez inexistentes, presionadas en los últimos años; además de otros factores que agravaron la situación como la caída de ingresos petroleros en exportaciones por precios y nivel de producción, vencimientos importantes de la deuda externa, gobierno con baja popularidad, un sistema de salud con deficiencias para enfrentar la pandemia y la ruptura de la cadena comercial local y del exterior. Lo anterior se concretó en una contracción de la economía, mayor desempleo, reducción del consumo de los hogares y deterioro en la capacidad de pago de la población.

En 2021, a raíz de las elecciones presidenciales y sus resultados, la confianza en Ecuador se rescató y el país fue apreciado como favorable a la inversión privada. La recuperación de la confianza sería el factor preponderante en la expectativa de recuperación del país, pues el índice de confianza bajó de 5033 puntos base en abril-2020 a 760 luego de conocerse los resultados electorales y la aprobación de la ley para la protección de la dolarización. Por otro lado, la calificación del país otorgada por FITCH Ratings pasó de “Restricted Default” a B-/estable en septiembre de 2020, luego de la reestructuración de los bonos soberanos, esta calificación se mantiene hasta el momento.

Lamentablemente, el panorama de inestabilidad política y social, evidenciada en las paralizaciones fomentadas por algunos sectores de la población y la falta de consensos entre los diferentes poderes del estado, representa una dificultad para el Gobierno y limita el cumplimiento de las metas planteadas.

Entre el 13 y el 30 de junio de 2022 se dio un paro nacional impulsado por la CONAIE, que generó pérdidas de aproximadamente USD 1,000 millones y terminó bajo el condicionamiento de la apertura de mesas de diálogos con el movimiento indígena para la discusión de los distintos frentes de protesta. En las mesas de diálogo entre el Gobierno y el movimiento indígena se debatieron propuestas respecto a las demandas impuestas para concluir con el paro. En otras cosas, se han acordado los siguientes temas: focalización de subsidios de combustibles; condonación deudas en el sector financiero público de hasta USD 3,000; control de

precios; moratoria sobre bloques petroleros; entre otros. Las decisiones tomadas y los puntos acordados representan alto costo y por tanto presiones adicionales a la débil economía del país. A pesar de las amenazas de nuevas paralizaciones el Gobierno no aceptó la condonación de deuda mayor a USD 3,000 en el sector público y definirá programas de refinanciamiento para contrarrestar la limitada capacidad de pago de los deudores.

La inestabilidad implícita en el comportamiento social y político ha tenido un impacto significativo en la confianza de los mercados, que se refleja en un mayor rendimiento exigido por inversionistas extranjeros. El riesgo país, que se encontraba en 895 a principios de marzo de 2022, se ha incrementado de forma importante durante y luego del paro nacional. En octubre de 2022 alcanzó un máximo de 1,945 puntos, y se ha mostrado variable sobre los 1,043 puntos. Este comportamiento refleja la menor confianza del entorno internacional en el país y la volatilidad del precio del petróleo.

Por otro lado, luego de los picos en el precio del petróleo superiores a USD 100, impulsado por el conflicto armado entre Rusia y Ucrania, este cayó a un rango entre USD 80 y USD 88 durante septiembre, mientras que a inicios del mes de octubre registró variaciones positivas, pero posteriormente se ha estabilizado; al 31 de enero de 2023 el barril de petróleo WTI marcó el precio de 77.45 dólares.

En junio de 2022 el FMI anunció la aprobación de un desembolso adicional, tras la cuarta y quinta revisión de cumplimiento de metas del programa del acuerdo contraído con la Entidad y el monto restante se desembolsó en diciembre de 2022.

El acuerdo con el FMI por un total de USD 6,500 millones fue completado de manera exitosa y con la culminación de este el Gobierno prevé aplicar al programa de Resiliencia y Sostenibilidad que permitiría al país acceder a líneas de crédito entre USD 690 y USD 1,300 millones a un plazo de 20 años y una tasa de interés hasta 4% anual. Si bien se ha expresado el interés en este programa de crédito, el Presupuesto del Estado de 2023 no contempla estos posibles desembolsos como financiamiento, sino que se compone principalmente de deuda interna (50.7%), seguido de Multilaterales (40.5%) y Bonos (7.9%). En caso de que se haga efectivo el acceso al programa, los Bonos podrían ser reemplazados por el programa del FMI en USD 600MM ya que en el mercado internacional Ecuador debería pagar una tasa de 15% al menos considerando que el riesgo país según datos del BCE ha presentado una reducción desde su pico en octubre-2022 (1,945 vs. 1,181 a finales de ene-

2023), con el programa del FMI la tasa sería hasta del 4%<sup>1</sup>.

En marzo-2022, Ecuador firmó contratos de crédito con el Banco de Desarrollo de América latina (CAF) por USD 175 millones para planes nacionales de educación agua potable y saneamiento<sup>2</sup>. Por su parte, a finales de mayo el Banco Mundial aprobó un crédito por USD 200 millones,<sup>3</sup> financiamiento destinado para la reducción de desnutrición en personas embarazadas y niños de hasta 24 meses. El plazo de este préstamo es de 18 años, con 5 de gracia y una tasa de interés variable.

El 19 de septiembre de 2022 el presidente Lasso anunció que se logró un acuerdo para la reestructuración de la deuda con China de USD 3,227 millones, lo cual traería un ahorro para el país de USD 1,400 millones entre 2022 y 2025. Esta deuda se compone por USD 1,395 millones con el Banco de Desarrollo de China y USD 1,832 millones con el Banco de Exportaciones e Importaciones de China. Lo que el acuerdo alcanzado contempla es una extensión de tres años para el vencimiento; suspensión de las amortizaciones durante seis meses; reducción de la tasa de interés de la deuda.<sup>4</sup>

En el mes de septiembre también se ha evidenciado un alza en las tasas activas del sistema financiero, posterior a la tendencia decreciente que venían presentando desde 2021<sup>5</sup>. Este comportamiento en las tasas de interés se da por menores niveles de liquidez provocados por diversos factores como menores niveles de depósitos frente a demanda elevada de créditos, además de los bajos niveles de empleo adecuado y mayores niveles inflacionarios, que reducen la capacidad de ahorro de las familias, así como su poder adquisitivo.

En octubre-2022 Ecuador accedió a líneas de crédito con dos sólidas entidades internacionales (FED y BIS) que suman USD 1,840 millones y que sirven como líneas de emergencia para requerimientos de liquidez, por lo cual son un

importante apoyo para fortalecer la confianza de los mercados del exterior, estos respaldos son particularmente importantes en un país dolarizado.

El 19 de noviembre de 2022, la Comisión de Régimen Económico de la Asamblea Nacional aprobó la Proforma Presupuestaria de 2023, la cual aún deberá pasar por el Pleno de Legislativo<sup>6</sup>. Dentro de los supuestos macroeconómicos que se plantean para el año entrante está un crecimiento del PIB del 3.1%, con un precio promedio del barril de petróleo de USD 65, una producción diaria de 514,759 barriles (aproximadamente 5mil barriles más que el incremento planteado por Petroecuador hasta finales de 2022<sup>7</sup>), una inflación del 2.55% y un déficit fiscal del 2% del PIB (se prevé que los gastos superen a los ingresos en USD 2,630 millones).

### *Cifras económicas y perspectivas*

El Banco Central del Ecuador (BCE) notificó una recuperación del PIB constante de 4.24% en 2021, luego de la contracción de 2020 (-7.79%). Las cifras al segundo trimestre de 2022 señalaban un crecimiento interanual de 1.7%, que mostraba una ralentización de la economía, pero al tercer trimestre son más alentadoras con un crecimiento del 3.19% respecto a 2021.

Según las últimas previsiones del BCE, se estima que el PIB del país crecería en 2.7%<sup>8</sup> en 2022, lo cual incorpora el impacto negativo del paro sobre la economía nacional. Las expectativas para 2023 son más optimistas, esperando superar los niveles prepandemia de estas variables macroeconómicas.

En la siguiente tabla, se muestra el comportamiento de variables macroeconómicas de 2021 y del tercer trimestre de 2021 y 2022, así como el esperado de 2022 y 2023, tomados de las cuentas trimestrales y previsiones del BCE.

<sup>1</sup> Primicias: <https://www.primicias.ec/noticias/economia/fondo-monetario-prestar-millones-ecuador/>

<sup>2</sup> Ecuador firma créditos con CAF por USD 175 millones - <https://www.caf.com/es/actualidad/noticias/2022/03/ecuador-firma-creditos-con-caf-por-usd-175-millones/>

<sup>3</sup> Banco Mundial aprueba un crédito de USD 200 millones para Ecuador - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/banco-mundial-credito-ecuador-desnutricion/>

<sup>4</sup> Ecuador reestructura USD 3.227 millones de deuda con China - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/ecuador-acuerdo-deuda-china/>

<sup>5</sup> Las tasas de interés para todos los créditos empiezan a subir

-<https://www.primicias.ec/noticias/economia/tasa-interes-credito-aumento/>

<sup>6</sup> Primicias: <https://www.primicias.ec/noticias/economia/informe-proforma-aprobacion-comision/>

<sup>7</sup> Petroecuador aumentará la producción en seis campos petroleros en 2022 - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/petroecuador-produccion-petroleo-ecuador-negocios/>

<sup>8</sup> Previsiones macroeconómicas del BCE descargadas a septiembre de 2022.

| Indicador                       | 2021   | 2022 (p) | 2023 (p) | 2021.I | 2022.III |
|---------------------------------|--------|----------|----------|--------|----------|
| Producto Interno Bruto (PIB)    | 4.24%  | 2.69%    | 3.07%    | -4.07% | 3.19%    |
| Exportaciones                   | -0.13% | 5.55%    | 5.12%    | -7.04% | 0.11%    |
| Importaciones                   | 13.25% | 9.29%    | 3.98%    | -2.19% | -0.39%   |
| Consumo final Hogares           | 10.22% | 4.97%    | 3.19%    | 2.00%  | 3.84%    |
| Consumo final Gobierno          | -1.69% | -0.42%   | -0.19%   | -9.81% | 2.05%    |
| Formación Bruta de Capital Fijo | 4.33%  | 6.76%    | 3.68%    | -5.63% | 0.99%    |

En 2021 se destaca el crecimiento de los sectores de transporte y comercio con el 11.1% y 13.1% respectivamente; otro sector con un crecimiento notorio fue el de alojamiento y servicios de comida, que alcanzó niveles cercanos a los de prepandemia según las cifras del BCE, denotando así el retorno a la normalidad y disminución de restricciones.

Las principales industrias por su aporte al valor agregado durante el segundo trimestre son: manufactura, comercio, enseñanza y servicios sociales y de salud, petróleo y minas y transporte. En conjunto, el crecimiento de estos sectores respecto al primer trimestre de 2021 es de USD 93MM, es decir un crecimiento del 1.1%, por otro lado, posterior al paro nacional en junio-2022 se aprecia que agricultura, pesca, servicios domésticos y actividades relacionadas a explotación y refinamiento de petróleo y minas se contraen en promedio 5.3%.

Durante el segundo trimestre de 2022, se apreciaron comportamientos favorables en algunos sectores de la economía, sin embargo, los de mayor peso sobre el valor agregado no han presentado variaciones significativas o se han reducido.

Las situaciones fiscal, social y política siguen siendo complicadas y la incertidumbre de la economía frente al entorno operativo adverso persiste. Es importante destacar la crisis de seguridad y social que enfrenta Ecuador a la fecha. El País necesita entrar en un pacto político, social y económico, para buscar acciones consensuadas de políticas planificadas.

### Sectorial Cartera de Vivienda

El sector de la construcción es sensible al entorno macroeconómico, debido al uso intensivo en capital y mano de obra, enfocado en inversiones de mediano y largo plazo; de manera que es una de las primeras industrias en verse afectada durante etapas contractivas y una de las últimas en recuperarse.

Este sector registró una tendencia decreciente entre 2015 y 2019, a excepción de 2018 donde se observó una recuperación de 0.6%. A lo largo de

2020, el sector presentó un decremento de alrededor del 20% de su valor agregado bruto (VAB) en precios constantes. En 2021 este sector representó el 6.38%, reduciendo su peso dentro de las industrias de mayor valor agregado bruto (noveno lugar) y presentó una caída de 6.6% en comparación con el mismo periodo del año pasado<sup>9</sup>. Al segundo trimestre de 2022, el sector de la construcción presenta un crecimiento de 0.1% respecto al mismo periodo de 2021 y sigue ocupando el noveno lugar dentro de las industrias con mayor valor agregado. Según las proyecciones del BCE, para 2022 se espera una contracción de la industria del 2% en su VAB en valores constantes y una recuperación del 3.5% para 2023.

En el Ecuador la actividad inmobiliaria está financiada principalmente por el sistema financiero privado y por Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). En 2021 la institución financió USD 596MM, un crecimiento superior al 30% frente al 2020; el presupuesto aprobado para el año 2022 es de USD 752MM (26% más que el año pasado), lo que refleja su importante rol como dinamizador del mercado hipotecario en el país. No obstante, sus colocaciones de este tipo de crédito mantienen una reducción constante desde el año 2016, y en 2020 estas fueron 33.4% menores al 2019. Por su parte la recuperación esperada por amortización de su cartera sería de USD 422 millones.

Hasta junio-2022 el BIESS mantuvo alrededor de 217M operaciones vigentes que en total suman una cartera de crédito de USD 7,105 millones<sup>10</sup>. A esta misma fecha, la cartera morosa del BIESS asciende a los USD 886 millones (12.5% de morosidad)<sup>11</sup>, si bien muestra una tendencia de recuperación respecto al año de pandemia y el pasado, sigue siendo mayor a la del sistema financiero privado, que según datos de la Superintendencia de Bancos se encuentra en 3.16%. El Gerente General del BIESS esperaba poder reducir la tasa de morosidad al 7% en 2022 según lo indicó en una noticia de prensa, para conseguir con su objetivo se planea externalizar los servicios de cobranzas por medio de procesos de contratación pública y afirmó que, del monto de cartera en mora, el 31% (USD 251MM) se encuentran en procesos de coactiva<sup>12</sup>.

Respecto a la cartera de vivienda del sistema financiero privado, esta llega a diciembre-2022 a USD 2,423 MM. Dentro de la cartera del sector financiero privado, la cartera inmobiliaria a la

<sup>9</sup> Banco Central del Ecuador- Cuentas nacionales trimestrales no. 120

<sup>10</sup> APIVE - Entrevista: BIESS y ASOBANCA se pronuncian sobre las perspectivas de colocación de hipotecarios en el 2022 <https://apive.org/entrevista-biess-y-asobanca-se-pronunciansobre-las-perspectivas-de-colocacion-de-hipotecarios-en-el-2022/>

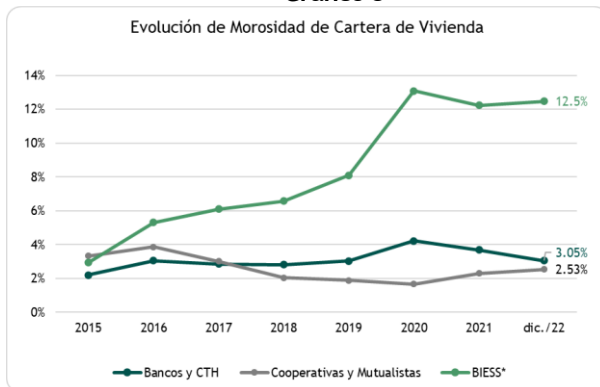
<sup>11</sup> Expreso - El 31% de la cartera en mora del Biess se cobra vía coactiva <https://www.expreso.ec/actualidad/economia/31-cartera-mora-biess-cobra-via-coactiva-128420.html>

<sup>12</sup> Expreso - El 31% de la cartera en mora del Biess se cobra vía coactiva

presenta una morosidad de 3.03%, mientras que la cartera de vivienda de interés público llega a 9.1%.

Se observa un deterioro general de la calidad de la cartera de créditos hipotecarios, que refleja la situación macroeconómica y los efectos de la pandemia del COVID-19. En el caso de sistema financiero privado este no se refleja totalmente en las cifras, por los procesos de diferimiento, refinanciamiento y reestructuración aplicados a una parte significativa de la cartera. En 2022 se refleja una tendencia creciente en la tasa de morosidad, con excepción del Sistema Financiero Privado (bancos y CTH).

**Gráfico 3**



Nota: Datos de BIESS disponibles a junio-2022. Fuente: Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. Elaboración: BWR

La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso escrito de BANKWATCH RATINGS. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS se basa en información que recibe de los emisores y de otras fuentes que BANKWATCH RATINGS considera confiables. BANKWATCH RATINGS lleva a cabo una investigación razonable de la información recibida sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada. La forma en que BANKWATCH RATINGS lleve a cabo el análisis y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en que se ofrece y coloca la emisión, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de BANKWATCH RATINGS deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que BANKWATCH RATINGS se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor es responsable de la exactitud de la información que proporciona a BANKWATCH RATINGS y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar cómo hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de BANKWATCH RATINGS es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que BANKWATCH RATINGS evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de BANKWATCH RATINGS y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados al riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. BANKWATCH RATINGS no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de BANKWATCH RATINGS son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de BANKWATCH RATINGS estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de BANKWATCH RATINGS no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de BANKWATCH RATINGS. BANKWATCH RATINGS no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados con relación a los títulos. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de BANKWATCH RATINGS no constituye el consentimiento de BANKWATCH RATINGS a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo la normativa vigente. Todos los derechos reservados. © BankWatch Ratings 2022.