

Ecuador
 Cuarto Seguimiento

Valores VACTH-8

Calificación

Clase	dic-2023	jun-2024	dic-2024
A2	AAA	AAA	AAA
A3	AA+	AA+	AA+

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."

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

El signo (+) o (-) indica una categoría de calificación y no una tendencia.

Principales participantes:

- Originador y administrador de cartera: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
- Agente de manejo: Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- Custodio: Banco Internacional
- Agente Pagador: Depósito Centralizado de Valores DCV-BCE.

Contactos:

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

Alejandro Pinto
 (5932) 226 9767 ext. 115
 apinto@bwratings.com

Fundamento de la Calificación

El Comité de Calificación de BankWatch Ratings decidió mantener la calificación de 'AAA' a la clase A2, y 'AA+' a la clase A3, emitidas por el Fideicomiso Mercantil CTH 8, FIMECTH 8. La calificación otorgada refleja nuestra opinión en cuanto a la capacidad de pago en los términos y condiciones establecidas de la emisión calificada.

Alta cobertura de mecanismos de garantía. Si bien la subordinación es el mecanismo de garantía más importante a la fecha, el Fideicomiso ha acumulado un elevado sobrecolateral que fortalece la capacidad de pago de las clases frente a la estructura inicial. Este sobrecolateral ha ido incrementando de manera significativa desde el inicio de la titularización y se espera que siga aumentando gracias al margen existente entre la tasa de interés de la cartera y la de los valores emitidos.

Capacidad de pago diferenciada entre clases. Luego de la cancelación total de las clases Alpha y A1, la clase preferente es la clase A2. Esta clase se beneficia del mecanismo de subordinación que permite que esta mantenga una excelente capacidad de pago aún en escenarios de estrés elevados. En el caso de la clase A3, se ha fortalecido con el sobrecolateral acumulado y el margen de interés positivo entre el activo subyacente y los títulos emitidos, por lo que cuenta con muy buena capacidad de pago.

Cumplimiento del plazo legal: El plazo promedio remanente de la cartera es inferior al plazo legal remanente de las clases A2 y A3, lo cual se considera favorable al evitar el riesgo de descalce de plazo en la estructura.

Calidad de la cartera titularizada. La cartera titularizada está diversificada por emisor y corresponde a créditos hipotecarios de vivienda comprados por CTH, evaluados previamente de acuerdo con sus políticas. La cartera en riesgo y la que registra más de tres cuotas vencidas crecen frente al saldo del seguimiento anterior.

Opinión legal favorable sobre estructura. Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo. La transferencia efectiva de dominio de la cartera transferida se realiza a través del respectivo contrato de compraventa de cartera.

Alcance de la calificación. La calificación emitida 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 sí incorpora los riesgos del entorno macroeconómico y de la industria que podrían afectar positiva o negativamente el riesgo de crédito de la transacción.

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

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

- Contrato del Fideicomiso y demás documentos legales pertinentes.
- Estados financieros del Fideicomiso de 2021 y 2022 auditados por la empresa Grant Thornton y de 2023 auditados por Moore Ecuador. En ellos, la opinión de la auditora es favorable respecto a la razonabilidad de su presentación con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Estados financieros interinos del Fideicomiso desde el inicio de la titularización hasta octubre-2024, 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 CTH S.A. a octubre-2024.
- Información histórica del comportamiento de la cartera hipotecaria administrada por CTH S.A desde 2002 a febrero-2016 y de las políticas actuales de originación y cobranzas.

ENTORNO ECONÓMICO Y RIESGO SECTORIAL

Por favor remitirse al Anexo 1.

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.

El análisis de la cartera de vivienda comprada y administrada por CTH S.A. desde 2002 hasta febrero 2016 muestra un perfil de riesgo mayor al promedio de las instituciones financieras locales medianas y grandes calificadas por BWR, lo cual se refleja en un mayor porcentaje de deterioro en el tiempo.

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 18.39% del saldo insoluto actual, dicho porcentaje se encuentra influenciado por la reducción del saldo insoluto de la titularización. Si se calcula la pérdida en relación con el saldo inicial transferido al Fideicomiso, esta sería de 4.41%.

Del flujo proyectado de la cartera se excluye a los créditos demandados y/o con seis o más cuotas vencidas, considerando la baja probabilidad de que los mismos se paguen a futuro según su tabla de amortización. Si se incluye en cambio un supuesto de su recuperación por vía judicial. La pérdida base a utilizarse en el presente análisis, sobre la cartera sin incluir dichos créditos, llega a 12.77%.

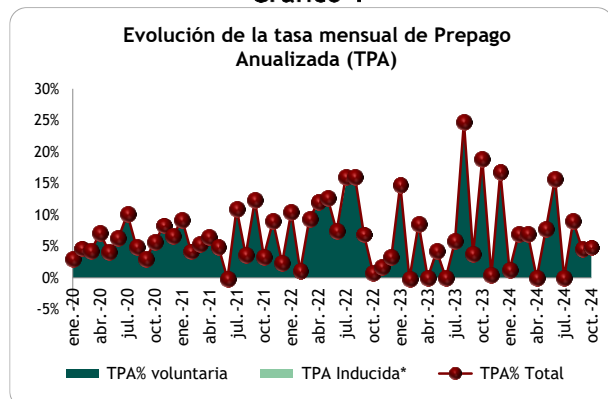
A la fecha de corte, la cartera en riesgo es de 11.73%, y los créditos con más de tres cuotas vencidas representan el 8.07% del saldo actual; si se consideran los indicadores sobre la cartera inicialmente transferida, estos indicadores representan el 2.88% y 1.98%, respectivamente. Los créditos en proceso judicial y aquellos que a pesar de no estar demandados poseen seis o más cuotas vencidas representan el 6.64% del saldo total de la cartera. La cartera refinanciada y reestructurada vigente representa el 16.17% del saldo actual de cartera (16.69% seguimiento anterior).

El modelo de flujos considera también un supuesto de recuperación parcial de los créditos en mora, a través de la acción legal correspondiente en un tiempo estimado de 36 meses. El porcentaje de recupero es estresado de acuerdo con 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, disminuyendo al mismo tiempo la acumulación de excedentes resultantes del margen existente entre el interés ganado de la cartera y el pagado a los inversionistas, netos de los gastos del Fideicomiso. Este excedente ayuda a las clases con mayor subordinación a soportar un mayor nivel de estrés, contrarrestando el efecto de la morosidad en los flujos generados por el Fideicomiso.

Gráfico 1



Fuente: Fideicomiso. Elaboración: BankWatch Ratings S.A.

*La TPA Inducida representa el monto de ventas de cartera al originador realizadas por el Fideicomiso, que en promedio es inferior a 0.1%.

La tasa promedio de prepago anual (TPA) de la cartera es elevada y se ubica en 6% a la fecha de corte y el promedio de los últimos 12 meses es de 6.16%. En la gráfica que antecede se puede apreciar que el porcentaje de prepago total fluctúa mensualmente.

El prepago total histórico de la cartera de créditos no muestra una tendencia clara, la volatilidad es baja, de alrededor de 0.85%, debido a este bajo nivel de desviación estándar, y considerando la perspectiva del entorno económico actual, se espera que el prepago se mantenga en los niveles actuales o disminuya.

Mientras mayor sea la brecha entre la tasa de financiamiento de los créditos titularizados y la tasa del mercado, mayor será el incentivo por prepagar la cartera.

Gracias al nivel de sobrecolateral acumulado, las clases son poco sensibles a tasas de prepago elevadas. Un incremento en el prepago ayuda a que las clases subordinadas se amorticen con mayor anticipación al vencimiento legal de cada una.

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 mecanismo de garantía de la emisión la subordinación de las clases, que consiste en que a las clases subordinadas (Clase A3 respecto de la clase A2), se imputarán hasta agotarlas, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a las clases

privilegiadas se cancelarán 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.

La estructura de la presente titularización establece la existencia de dos etapas: la de *acumulación*, durante la cual el Fideicomiso adquirió del originador la cartera hipotecaria que cumpliera con las características descritas en el Anexo de especificaciones; y la de *titularización o amortización*. La primera etapa descrita contó con una duración máxima de 30 meses antes del inicio de la titularización a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso. Se han cumplido las condiciones para que la etapa de acumulación termine e inicie la etapa de amortización.

Cabe mencionar que las clases Alpha y A1 han sido canceladas en su totalidad a la fecha de corte. Actualmente la clase en amortización es la Clase A2. Luego de pagada la totalidad de la Clase A2, se considerará como clase en amortización a la Clase A3, la cual será cancelada mediante la transferencia del remanente de los activos de propiedad del Fideicomiso.

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 A2, si existen.
- Intereses atrasados a la Clase A3, si existen.
- Intereses de la Clase A2 del correspondiente mes de pago.
- Intereses de la Clase A3 del correspondiente mes de pago.
- Capital de la Clase A2 del correspondiente mes de pago.
- Capital de la Clase A3 y Rendimiento.

Los pagos de capital de la clase en amortización y los intereses de los títulos valores, se pagarán el primer día laborable del mes posterior a la fecha de cierre. La fecha de cierre es el último día de cada mes.

Durante la etapa de amortización, los flujos mensuales que genera la cartera hipotecaria se destinan tal como se define el contrato y prospecto, en el orden indicado en la cascada de pagos siguiente:

Etapa de Amortización	
Entradas de flujo	
(+ Capital recaudado de los créditos hipotecarios	
(+ Intereses recaudados de los créditos hipotecarios	
(+ Otros ingresos en efectivo	
Salidas de flujo	
(-) Pago de intereses del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en Etapa de Amortización.	
(-) Fondo de Capital para el pago de la Clase Alpha	
(-) Capital ordinario del correspondiente mes de pago	
= Exceso de flujos	
(-) Obligaciones por compra de cartera.	
(-) Rendimiento Extraordinario no pagado a la Clase Alpha.	
= Flujo para acelerar el pago de la clase en amortización	

La estructura también da potestad al agente de manejo, de considerarlo apropiado, y previa autorización del Comité de Vigilancia, de vender cartera para pagar en las fechas previstas a los Tenedores de Títulos Valores de las clases privilegiadas.

En el caso de que en un mes determinado el flujo de intereses no sea suficiente para cubrir el interés ordinario de los títulos, el Fideicomiso tendría que acumular el pago de interés en una cuenta por pagar a favor de la clase o clases que se hayan visto afectadas. Según el contrato del fideicomiso la acumulación de esta cuenta no deberá ser entendida como un evento de incumplimiento de parte del fideicomiso, y por tal, no dará derecho a declarar el vencimiento anticipado de la obligación.

Si bien esta situación es poco probable, dentro de escenarios de estrés elevados podría presentarse, afectando en mayor grado a las clases más subordinadas.

Por último, se han definido plazos legales para cada clase, dentro de los cuales el Fideicomiso deberá completar su pago.

Un mayor detalle de la estructura se puede encontrar en el informe de calificación inicial, disponible en www.bankwatchratings.com.

Mecanismos de garantía

La presente titularización se ha fortalecido paulatinamente desde el inicio de la etapa de amortización, acumulando un sobrecolateral de cartera.

A continuación, se aprecian los niveles de cobertura de la pérdida base utilizada por la calificadora (18.39%), con el mecanismo de garantía existente (subordinación). Cabe indicar que dicho cálculo no considera los supuestos de recuperación legal de los créditos que se deterioren ni el fortalecimiento futuro proveniente del exceso de interés mensual.

	Mecanismos de garantía / cartera	Cobertura pérdida base (veces)
A2	55.53%	3.02
A3	18.85%	1.03

Si se considerara la pérdida neta de las recuperaciones por vías legales, estas coberturas serían mayores.

Se espera que esta cobertura muestre una tendencia a incrementarse por la generación mensual de interés de la cartera, que es superior a los gastos operativos y financieros del Fideicomiso.

El exceso de interés se utiliza actualmente para acelerar la amortización de la clase vigente con mayor prelación, que actualmente es la A2.

La liquidez del Fideicomiso se encuentra en una cuenta a la vista en Banco Produbanco, entidad que con corte junio-2024 cuenta con una calificación de riesgo de AA+ otorgada por BankWatch Ratings, categoría otorgada a entidades sólidas con bajo perfil de riesgo.

Gastos de operación

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

Para motivos de análisis se considera una proyección de gastos operativos fijos por un monto de USD 1,112.30 mensuales, considerados con flujos un estrés adicional de 20%; así como gastos variables anuales equivalentes al 1.0927% del saldo de cartera.

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 fideicomitada, 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 utilizada 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.

Luego de la aplicación de los puntos explicados en párrafos anteriores se compara el flujo con las obligaciones mensuales del Fideicomiso de acuerdo con la prelación establecida, lo cual permite establecer la capacidad de cada clase de pagarse en tiempo y forma. La prelación entre clases, el exceso de interés y el sobrecolateral de cartera 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. Se evalúa la capacidad de pago de la titularización, así como el cumplimiento del plazo legal antes indicado, bajo el escenario de estrés consistente con su calificación.

El modelo de flujo de caja considera la prelación establecida en el contrato del Fideicomiso, que impide que el capital recaudado se utilice para cubrir faltantes de interés de una clase distinta a la preferente. Si bien en condiciones normales la característica antes explicada no tendría un impacto directo en la capacidad de pago de las clases, en escenarios de estrés elevados sí lo tiene, fortaleciendo las clases con mayor prelación y generando el efecto contrario en las más subordinadas.

La estructura se ha fortalecido con respecto a las condiciones al momento de la emisión. Esto se da debido al aporte del exceso de interés mensual utilizado durante la etapa de amortización para acelerar el pago de la clase preferente, generando un sobrecolateral creciente en el tiempo. Bajo las tendencias actuales se espera que su capacidad de pago se vaya fortaleciendo en el tiempo, gracias al sostenido crecimiento del sobrecolateral de cartera.

Luego de la cancelación completa de las clases Alpha y A1, las clases A2 y A3 se han fortalecido en relación con la emisión. Se espera que con el transcurso del plazo se fortalezca por el exceso de interés de la cartera frente a los pagos de los

títulos. Al momento estas clases son poco sensibles a variaciones en los niveles bajos de prepago, dentro del escenario de estrés correspondiente a la calificación otorgada. Se observa que los promedios de prepago actual se han mantenido poco volátiles y presentan un nivel mayor a los del inicio de la etapa de amortización. Las clases A2 y A3 se benefician de la cobertura del sobrecolateral de cartera acumulado.

CARACTERÍSTICAS DE LA TITULARIZACIÓN

Características de la Emisión

Clase	Alpha	A1	A2	A3
Monto Emitido (USD)	360,000	8,820,000	6,290,000	1,530,000
Saldo Insoluto (USD)	Cancelado	Cancelado	1,948,827	1,530,000
Plazo legal	180 meses	180 meses	180 meses	180 meses
Plazo remanente	Cancelado	Cancelado	85 meses	85 meses
Tasas de interés:	TPP-4.78%	TPP-4.03%	TPP-3.28%	*ver nota
Fecha de emisión	22/dic./16	22/dic./16	22-dic.-16	22-dic.-16
Fecha venc. legal	30/nov./31	30/nov./31	30-nov.-31	30-nov.-31
Autorización SCVS	SCV.IRQ.DRMV.2016.2991			
Fecha autorización SCVS	14 de diciembre de 2016			

Nota: Excedente: Los tenedores de la Clase A3 percibirán un rendimiento que será el que resulte de los excedentes del Fideicomiso.

Las principales características de la emisión calificada se resumen en el cuadro anterior.

El 22 de diciembre de 2016, el Fideicomiso realizó la emisión de los valores de contenido crediticio denominados VACTH 8, distribuidos en las clases Alpha, A1, A2 y A3 por un total de USD 17MM. Desde esta fecha las clases Alpha y A1, han sido canceladas en su totalidad; estas clases representaban el 54% del valor emitido.

La clase A2 a la fecha de corte es la clase preferente, se ha amortizado el 69% del capital de esta. La clase A3 continúa recibiendo tan solo pagos mensuales de interés, respetando la prelación existente.

Evolución del activo de respaldo

La cartera seleccionada conforme a las normas y políticas internas del originador, para cartera de vivienda debía cumplir características definidas en el Anexo de Especificaciones al momento de su transferencia al fideicomiso. En el informe de calificación inicial disponible en www.bankwatchratings.com se puede encontrar un detalle de las características mínimas que debía cumplir la cartera al momento de su transferencia.

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 adeudado.

Así mismo, la cartera hipotecaria que adquiera el Fideicomiso de Titularización debe contar con el

contrato de mutuo o pagaré y la estructura de la hipoteca. Los criterios de selección son aplicables tanto para la transferencia inicial de créditos, como para las transferencias futuras, contempladas en la estructura de esta titularización.

Información corte a	oct.-24
Fondos Disponibles (US\$ M)	94,132
Saldo Cartera Titularizada (US\$ M)	4,170,760
Total	4,264,892
Número de Operaciones	205
Monto Promedio Crédito (US \$)	18,055
Tasa Prom Pond Interés Anual	10.59%
Plazo Original Prom p. (meses)	163
Plazo Remanente prom p.(meses)	62
Madurez prom p. (meses)	100
CIN prom pond	26.61%
DAV Actual prom pond	34.83%
DAV Original prom pond	63.36%
Concentración Regional:	
Guayas	87.8%
Pichincha	10.2%
Otras Provincias (<3%)	2.0%

El activo de la titularización se compone de fondos disponibles por USD 94,132y por 205 operaciones de cartera inmobiliaria comprada por CTH a diversos promotores inmobiliarios, que suman USD 4.26MM. A la fecha de corte los fondos disponibles se encuentran en cuentas a la vista en el Banco Produbanco.

Adicionalmente, el Fideicomiso registra una cuenta por cobrar por USD 109.41M a Decevale, correspondiente al dinero transferido para el pago de capital e intereses de los títulos a realizarse a inicios de noviembre-2024.

La cartera muestra poca diversificación geográfica ubicándose principalmente en las provincias de Guayas (87.8%) y Pichincha (10.2%), riesgo mitigado por la importancia de estas dos plazas en la economía del país y las garantías existentes.

La cartera ha madurado y en promedio muestra 8.33 años (100 meses) de tiempo transcurrido desde su emisión; adicionalmente ha estado expuesta a situaciones de mayor estrés como la pandemia del COVID por lo que se puede conocer cómo reacciona esta ante situaciones estresadas y de condiciones regulares. De esta forma, se ha reflejado una mayor cobertura del saldo de la deuda con la garantía frente a los niveles iniciales,

que mejora la voluntad de pago y los prospectos de recuperación de créditos en mora por la vía legal.

La mayor parte de la cartera titularizada está respaldada con fideicomisos en garantía, y el restante corresponde a créditos con garantía hipotecaria. La primera figura es ampliamente utilizada por la CTH para créditos con migrantes.

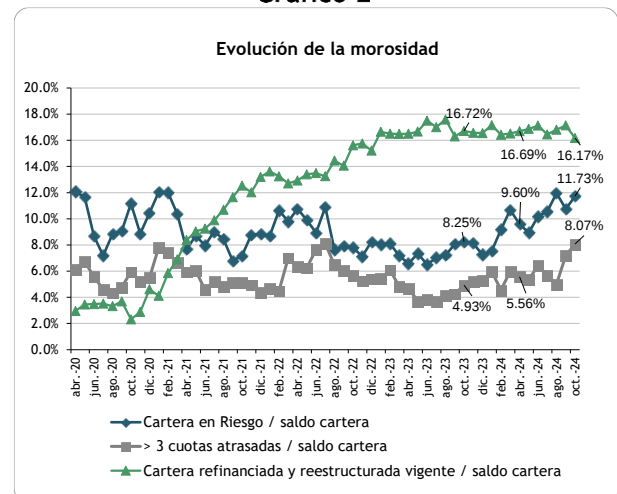
Con respecto al indicador de cuota / ingreso (CIN), se mantiene en niveles conservadores, aun luego de excluir del cálculo a los deudores reportados con ingresos bajos y mayores a USD 15,000. Este indicador cumple holgadamente el requisito establecido al inicio de la vida del Fideicomiso.

Debido a que el contrato del fideicomiso estipula que durante la etapa de titularización no se podrá hacer restitución, se esperaría que bajo circunstancias normales no entraran nuevos créditos al Fideicomiso, con excepción de que se den condiciones específicas relacionadas a un prepago y tasas de morosidad elevadas, hecho que no se ha presentado.

El plazo promedio remanente de la cartera es de 62 meses. 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), es del 10.59% y ha aumentado 0.49pp frente a la registrada en abril-2023. La fórmula de reajuste de las clases emitidas con respecto a la TPP protege el margen de interés de la titularización.

Gráfico 2



Fuente: Fideicomiso. Elaboración: BWR

A la fecha de corte, la cartera en riesgo representa el 11.73% del saldo total (abril 2024 del 9.6%) y la cartera con más de tres cuotas atrasadas representa el 8.07% (abril 2024 del 5.56%), se aprecia un incremento de la mora frente al

seguimiento anterior, sin embargo, menor al pico más alto durante la pandemia en el año 2020. La cartera con 6 o más cuotas vencidas o en procesos judiciales, la cual alcanza los USD 268.68M y representa el 6.44% del saldo actual de cartera (seguimiento anterior USD 153.67M). La cartera refinanciada y reestructurada vigente representa el 16.17% del saldo actual de cartera (16.69% a abril 2024).

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO DE HIPOTECAS.

Originador y Administrador de Cartera

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas (CTH de ahora en adelante) es el originador de la presente titularización y administrador de los créditos hipotecarios de vivienda que conforman el Fideicomiso, función que consiste en realizar la gestión de cobro, recaudar los pagos de los deudores y transferirlos diariamente a la cuenta del Fideicomiso.

BankWatch Ratings no realiza calificación pública de esta Institución. No obstante, en función del análisis de las políticas y procedimientos de originación y cobranza de la cartera, así como de la estructura organizacional de los departamentos involucrados en esta gestión, y de la amplia experiencia en manejo de cartera hipotecaria de CTH, consideramos que está en capacidad de administrar la cartera de las titularizaciones que origina.

La institución cuenta con un plan de continuidad del negocio, que considera el uso de una oficina en Guayaquil en caso de un evento catastrófico en sus instalaciones principales en Quito. El respaldo de su información es realizado diariamente, y la infraestructura actual permitiría que de necesitarse pudieran reanudar operaciones un día después del evento.

CTH se constituyó en 1997 como una institución de derecho privado con finalidad social del desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos del sector de la vivienda e infraestructura relacionada; emprender en procesos de titularización tanto de la cartera hipotecaria propia como de la cartera hipotecaria de terceros, actuando para ello con la calidad de originador y/o estructurador. Esta organización está controlada por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

La estructura legal de la titularización independiza a la cartera subyacente del riesgo de crédito del Originador y del Administrador de Cartera. La recaudación de la cartera fideicomitada es transferida diariamente a la cuenta del

Fideicomiso por lo cual el riesgo de contraparte se considera bajo.

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS ANEFI S.A. (AGENTE DE MANEJO)

La empresa ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (ANEFI en adelante) es desde septiembre 2015 la fiduciaria de la presente titularización. Después de analizar la experiencia e historial de la administradora y del equipo de inversión en la administración del fondo; la calidad y estabilidad de los procesos operativos; la infraestructura tecnológica y los controles internos, la calificadora considera que Anefi S.A. cuenta con un equipo profesional y experiencia adecuada para desempeñar en forma adecuada la función de Administradora del presente Fideicomiso.

La Fiduciaria se constituyó bajo la denominación social de Administradora de Fondos y Fideicomisos Produfondos S.A. con escritura pública otorgada el 4 de marzo de 1994, ante la Notaría Décimo Octava del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 29 de marzo de 1994, con un plazo de duración de 50 años. En 2013 cambia sus estatutos sociales y nombre al actual.

ANEFI está autorizada para operar como administradora de fondos y fideicomisos por parte de la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 94.1.8.AF.005 del 01 de julio de 1994. Con Resolución SCQ.IMV.02.006 de 18 de octubre de 2002, la Superintendencia de Compañías le autoriza para actuar como Agente de Manejo en procesos de Titularización.

ANEFI ha contratado a CTH, anterior agente de manejo y estructurador de la titularización para que apoye en las tareas operativas relacionadas a esta estructura. Adicionalmente, CTH mantiene sus funciones de agente de pago en este fideicomiso. Dada la experiencia de CTH en la gestión de fideicomisos de titularización hipotecaria, el aporte de esta institución se considera positivo. Las funciones de apoyo son las siguientes:

- Verificar y validar la información periódica, enviada por los administradores de cartera al fiduciario, con respecto a la administración de la cartera titularizada.
- Proporcionar la información contable que requiera el Agente de Manejo para la elaboración de los estados financieros del fideicomiso.
- Monitorear la gestión de los administradores de cartera, respecto a la cartera titularizada.

- En el caso de reposiciones o sustituciones de cartera, realizar la revisión de los documentos legales que instrumenten las operaciones de crédito titularizadas y vigilar el cumplimiento de las características definidas en los Documentos Relacionados.
- Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos
- Elaborar los reportes que se requieran en el 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.

Adicional al instrumento analizado en el presente informe, se mantienen vigentes tres titularizaciones de cartera de vivienda hipotecaria vigentes originadas por CTH:

Instrumento	Monto Miles	Resolución Aprobatoria	Calificación Obtenida	Calificadora Riesgos	Fecha Calificación
FIMECTH 7	25,000	SCVS-IRQ-DRMV-2014-3001	A4: AAA A5: AAA	BWR	12-jul.-24
FIMECTH 9	9,000	SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2017-00022801	A2: AAA A3: A-	BWR	22-oct.-24
FIMECTH 11	20,000	SCVS-IRQ-DRMV-2020-0002653	A1: AAA A2: AAA A3: A- A4: B+	BWR	27-sep.-24
FIMECTH 12	15,700	SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094255	A1: AAA A2: A	PCR	28-nov.-24

De acuerdo con información provista por la Bolsa de Valores de Quito, no se registra presencia bursátil de la titularización en el semestre correspondiente a la fecha de corte (abril 2024 - octubre 2024).

ANEXO 1

Entorno macroeconómico

El entorno operativo del Ecuador se enfrenta a un escenario complejo, de incertidumbre en el corto y mediano plazo. Según las cifras oficiales, en términos reales el PIB de cierre de 2023 podría acercarse al PIB prepandemia. Para el año 2023 los datos preliminares del BCE muestran un crecimiento de 2.4% y se prevé un crecimiento de 0.9% para el año 2024. Es probable que la proyección varíe en función de las afectaciones económicas producidas por los cortes de energía que sufre el país desde septiembre 2024. Adicionalmente, en el mes de octubre 2024 el Banco mundial redujo su proyección de crecimiento del 0.07% (jul-24) al 0.03% debido a persistentes obstáculos estructurales de la región¹. Por otra parte, en el mismo mes el FMI mejora su proyección al 0.03% del 0.01% que estimaba a inicios del año 2024² cuando fueron más estrictos en su cálculo debido a la situación desfavorable del segundo semestre del año 2023.

La situación política que atravesó el país en el año 2023 a raíz de las elecciones adelantadas tuvo como resultado la elección del presidente Daniel Noboa. Durante el año 2024 el nuevo gobierno ha enfrenado una situación de crisis económica especialmente por el alto déficit fiscal acumulado de gobiernos anteriores, agravada por el incremento significativo de la violencia de grupos de delincuencia organizada que ha soportado el país el último año y por la crisis energética consecuencia del estiaje producido por la falta de lluvias y problemas técnicos en las hidroeléctricas.

Durante la gestión de actual presidente se han aprobado varias leyes orientadas a una mayor recaudación tributaria y a superar los problemas mencionados: tales como el Proyecto de Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo con carácter de “urgente”, el cual fue aprobado por la Asamblea Nacional en diciembre 2023, esta Ley otorgó exenciones y beneficios tributarios para varios sectores de contribuyentes con la finalidad de mejorar la recaudación fiscal y dar incentivos para apoyar la reactivación económica y el empleo. En enero 2024 se aprobó la ley No más apagones la cual incentivaba los proyectos de energía renovable de hasta 10 megavatios, después de la crisis ocurrida desde

septiembre 2024 el presidente insistió con un segundo proyecto para impulsar la iniciativa privada en generación de energía, esta segunda ley fue aprobada el 27 de octubre del año 2024. Por el lado de la seguridad en el mes de julio se aprobó la Ley Orgánica para la Aplicación de la consulta Popular y Referéndum del 21 de abril del 2024, que incluyó el endurecimiento de penas para varios delitos, así como la extradición de delincuentes.

Además, para enfrentar la coyuntura de incremento del crimen y la violencia en el país, se adoptaron varias medidas que incluyen la declaración de guerra a estos grupos, calificados como terroristas. Adicionalmente, se aprobaron cargas impositivas temporales y el incremento del IVA. Dichas medidas permitirán mejorar la situación de liquidez fiscal y generar recursos que estarían disponibles para enfrentar el conflicto y parte de las demás obligaciones fiscales pendientes.

En el año 2024 el FMI y el Gobierno ecuatoriano llegaron a un acuerdo para un nuevo programa de crédito en el mes de abril 2024 por USD 4,000MM. Este programa tendrá un plazo de 48 meses y está orientado a países que tienen deficiencias estructurales en sus cuentas fiscales que tardará un tiempo en resolverse³. En junio 2024, Ecuador recibió el primer desembolso por USD 1,000MM del crédito obtenido con el Fondo Monetario Internacional (FMI). Este endeudamiento se necesita para cubrir los gastos y pago de deuda del Presupuesto en 2024 ya que los ingresos tributarios y petroleros no serán suficientes. En diciembre de 2024, el FMI depositará otros USD 500MM, después de la visita que realizó este organismo al país en el mes de octubre donde se constató el cumplimiento de las metas establecidas⁴. Sin embargo, el análisis realizado no toma en cuenta los efectos económicos de los cortes de luz ocurridos desde septiembre 2024, por lo que la perspectiva del multilateral podría cambiar en las futuras revisiones.

Respecto a la recaudación tributaria, el SRI recaudó a septiembre 2024 USD 7,144MM por IVA, un 12.7% más que en el mismo periodo del 2023. Con todos los impuestos y contribuciones llega a casi USD 15,485MM lo que representa un

¹ <https://www.primicias.ec/economia/banco-mundial-expectativas-crecimiento-ecuador-80861/>

² <https://www.primicias.ec/economia/fmi-proyeccion-crecimiento-pib-ecuador-mejora-81677/>

³ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/fmi-acuerdo-tecnico-daniel-noboa-ecuador/>

⁴ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-fmi-programa-ecuador/>

crecimiento del 14.7% interanual⁵. Esto como resultado de mayores recaudaciones de IVA, contribución temporal y autorretenciones a grandes contribuyentes.

En cuanto al presupuesto general del Estado, para el 2024, la proforma fue enviada a la Asamblea nacional el 20 de febrero del 2024, llega a USD 35,536 MM, con un aumento del 13% respecto al codificado del año anterior. El financiamiento del presupuesto 2024, incluyó principalmente deuda interna (57.3%) y Multilaterales (42.69%)⁶. Además, planteó para 2024, un crecimiento del PIB del 0.8%, con un precio promedio del barril de petróleo de USD 66.71 y una producción de 156 MM de barriles si cierra el bloque ITT y una inflación del 2.1% (sin considerar el alza del IVA)⁷.

El déficit global estimado llega a USD 4,809 MM si lo comparamos con el déficit del 2023 que fue de 2,629MM presenta un incremento del 82.85%; adicionalmente, serán necesarios USD 9,000 MM para cubrir pagos atrasados y vencimientos de deuda, por lo que las necesidades de financiamiento del déficit fiscal podrían llegar a USD 17,200 MM.⁸

El precio del petróleo mantuvo una tendencia creciente en los últimos meses del año 2023 alcanzó USD 71.9, luego de mantenerse estable alrededor de los USD 80 en el primer semestre del año. Instituciones de servicios financieros internacionales creen que las medidas tributarias tomadas facilitarían que Ecuador acceda a nuevos préstamos del FMI, ya que traerá recaudación de manera más rápida y esto es lo que necesita el país⁹. En los primeros meses del año 2024 el sector petrolero no tuvo un buen comienzo, en enero 2024 Ecuador vendió su petróleo a USD 65.34, lo que significa USD 1.36 por barril menos que a lo presupuestado en la proforma. A octubre 2024 el precio del petróleo WTI alcanzó USD 75.63 y para lo que queda de año y para el 2025 las perspectivas

no son mejores y se estimara que el precio del petróleo puede rondar entre los USD 60 y 75¹⁰.

Es importante destacar que, en la consulta popular del 20 de agosto de 2023, la mayoría del país votó por detener la explotación petrolera en las áreas del campo ITT ubicadas dentro del Parque Nacional de Yasuní¹¹. Este bloque petrolero representa casi el 12% de la producción petrolera del país. El BCE estima que la producción petrolera no fiscalizada podría llegar a unos 177 MM de barriles solo si no cierra el bloque petrolero ITT y de 172MM si cierra. El impacto económico de la aplicación de esta decisión no está definido claramente, pero las estimaciones por parte de analistas y de Petroecuador oscilan entre USD 148 millones y USD 690 millones anuales en promedio, además de un aumento del 0.4% en la tasa global de desempleo por efectos colaterales en otras industrias.¹² El primer pozo se cerró el 28 de agosto de 2024 y según el informe presentado por el Gobierno a la Corte Constitucional el plan de cierre total del Bloque ITT demorará al menos cinco años.

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. Sin embargo, con las acciones tomadas por el nuevo Gobierno en lo referente a seguridad y economía ayudaron a un aumento en la confianza tanto de la población local como de los organismos internacionales durante los primeros meses del tercer trimestre. Desde el mes de septiembre y como resultado de la crisis energética que ha ocasionado apagones de hasta 14 horas diarias se observa una disminución de la popularidad del actual presidente Daniel Noboa y consecuente caída en la intención de votos para las elecciones del año 2025¹³.

A noviembre 2024 el indicador de riesgo país está en torno a los 1250 puntos debido los crecientes temores sobre el impacto de la crisis energética en

⁵ <https://www.forbes.com.ec/today/us-15485-millones-recaudaron-impuestos-enero-septiembre-n61065>

⁶ <https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-19130/PGE%202024/inf%20no%20vinc%20ult%20-%20PGE%202024.pdf>

⁷ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/proforma-presupuesto-gobierno-daniel-noboa-asamblea2024/>

⁸ <https://www.lahora.com.ec/pais/necesidades-financiamiento-millones-cubrir-deudas-gastos-2024/>

⁹ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/acuerdo-fmi-iva-bancos-mercados/>

¹⁰ <https://www.primicias.ec/opinion/jose-xavier-orellana-giler/mercado-petroleo-gasolina-produccion-precio-78585/>

¹¹ Primicias - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/orellana-sucumbios-consulta-itt-yasuni/>

¹² <https://www.eluniverso.com/noticias/economia/los-efectos-del-cierre-del-itt-tambien-se-veran-en-el-desempleo-nota/>

¹³ <https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/ecuador/intencion-de-voto-por-daniel-noboa-cae-y-para-luisa-gonzalez-se-mantiene-comunicaliza/>

la economía y las finanzas Públicas. Los inversionistas internacionales y multilaterales actualmente monitorean día a día la situación de las lluvias y el nivel de los embalses de las hidroeléctricas en Ecuador por lo que se espera un incremento en la volatilidad de este indicador¹⁴.

La cámara de comercio ecuatoriana ha calculado que el sector industrial perdió USD 4000MM, por otro lado, el sector comercial sufrió una caída de USD 3.500MM en ventas. Esto refleja una afectación significativa en la productividad y competitividad de las empresas las cuales tuvieron que paralizar operaciones, reducir turnos o en el peor de los casos incluso cerrar temporalmente¹⁵.

Por otro lado, la calificación de riesgo crediticio de largo plazo del país otorgada por Fitch Ratings fue reducida de B- a CCC+ en agosto de 2023 y esta calificación se reafirmó en agosto 2024. Esta modificación fue impulsada por la complejidad e incertidumbre del entorno operativo, lo cual incluye una perspectiva de deterioro en las finanzas públicas, presionadas por el resultado de la consulta sobre el Yasuní y las expectativas de mayor gasto fiscal. Esta acción de calificación incorpora el deterioro en la capacidad de pago y alto costo de endeudamiento del país tanto de fuentes internas como externas y la dificultad de acceder a un nuevo acuerdo con el FMI, lo cual limitaría el financiamiento por ese lado. La calificadora considera también que el riesgo político y de gobernabilidad se mantendrán elevados durante los próximos 18 meses. Lo expuesto justifica la expectativa de crecimiento para el Ecuador durante el 2024, de 0.9%¹⁶ según el BCE con información a septiembre 2024, como se ha manifestado anteriormente en este estudio.

Por otro lado, FITCH concuerda con otros analistas que las alternativas de financiamiento para el país provendrán de multilaterales, deuda interna y de la reducción de los depósitos en el Banco Central. Se considera que el país tendrá capacidad de honrar sus obligaciones en 2024, pero que esta capacidad se ajustará en 2025 con las obligaciones al FMI y en el 2026 con los intereses de los bonos de deuda externa. En todo caso, el entorno operativo estará afectado por una contracción de

liquidez la misma que ya se ha evidenciado desde 2023.

Cifras económicas y perspectivas

El Banco Central del Ecuador (BCE) notificó un crecimiento del PIB de 2023 de 2.40%¹⁷ frente al año precedente, porcentaje que incorpora el impacto negativo del paro nacional, sobre la economía del país. En la siguiente tabla, se muestra el comportamiento real y esperado de las principales variables macroeconómicas, tomados de las cuentas trimestrales y previsiones del BCE.

Indicador	2022	2023 (p)	2024 (p)
Producto Interno Bruto (PIB)	2.95%	2.40%	0.90%
Exportaciones	2.54%	2.30%	2.40%
Importaciones	4.49%	2.60%	-0.80%
Consumo final Gobierno	4.46%	3.70%	1.10%
Consumo final Hogares	4.59%	1.40%	0.20%
Formación Bruta de Capital Fijo	2.52%	0.50%	0.60%

Fuente: BCE

Elaboración: BWR

A continuación, se muestra la evolución de la Reserva Internacional manejada por el Banco Central del Ecuador, según la política del gobierno de turno. Podemos mencionar que las reservas actualmente se han recuperado y presentan niveles superiores a los observados antes de la pandemia, debido a varios factores como son la recuperación del financiamiento del exterior, a un flujo neto positivo de capitales del sector privado y un saldo neto positivo en las bóvedas del Banco Central (por el mayor uso de medios de pago electrónico por parte de la población).

Gráfico 3



Fuente: BCE

Elaboración: BWR

¹⁴ <https://www.lahora.com.ec/pais/crisis-electrica-ecuador-mas-riesgo-argentina-inversionistas-internacionales/#:~:text=El%20riesgo%20pa%C3%ADs%20de%20Ecuador,la%20Argentina%20con%201.100%20puntos.>

¹⁵ <https://www.eluniverso.com/noticias/economia/apagones-cortes-de-luz-perdidas-empresas-industrias-7500-millones-camara-de-comercio-de-quito-monica-heller-ecuador-2024-nota/>

¹⁶ <https://www.primicias.ec/economia/banco-central-pib-economia-ecuador-estancamiento-78896/>

¹⁷ <https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/la-economia-ecuadoriana-registro-un-crecimiento-de-2-4-en-2023-1616#:~:text=En%202023%2C%20el%20Producto%20Interno,%2C%25%20al%20canzado%20en%202022.>

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 2021. Su participación como una de las industrias de mayor valor agregado bruto ha disminuido, en 2023 representó el 3.84% (decimotercer lugar) mientras que en 2015 el 9.75% (tercer lugar) ¹⁸. Según las proyecciones del BCE, se espera que esta industria cierre el 2024 con una participación del 3.61% en el PIB y con un crecimiento de 0.4% interanual. Para 2025 se espera un crecimiento del 0.9%.

La actividad inmobiliaria está financiada principalmente por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess). No obstante, los créditos hipotecarios colocados llegaron tan solo a un valor de USD 587.7MM a dic-2023, valor que representa menos de la mitad del monto de créditos en 2012, que superaban los USD 1,200MM. En ese rango de tiempo, el Biess pasó de tener una participación del 70%¹⁹ a una menor del 42% para este tipo de créditos.

A dic-23, los USD 587.7MM corresponden a 9,702 operaciones de créditos hipotecarios, valor que también ha caído desde 2022, cuando se encontraba en 10,364 operaciones.²⁰

Respecto a la cartera de vivienda del sistema financiero privado, esta llega en octubre-2024 a USD 4,332MM. Dentro de esta cartera, la cartera inmobiliaria, que comprende el 99% de la cartera del sistema, presenta una morosidad de 3.95%. Por otro lado, la cartera de vivienda de interés social y público llega a 6.99% de morosidad.

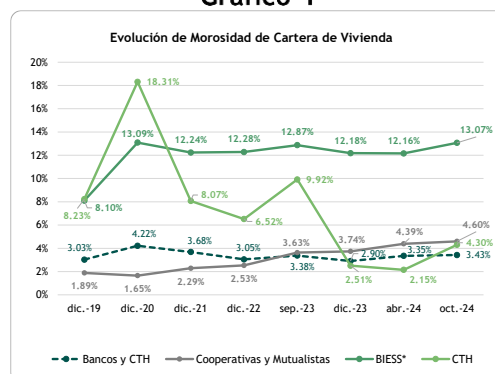
Los créditos hipotecarios de los segmentos de crédito VIS y VIP tuvieron un aumento de 10.66% entre enero y septiembre 2024, pero de septiembre a octubre 2024 sufrieron una caída de 9.36%. El aumento de los préstamos destinados a este tipo de vivienda se justificó por el incremento en el precio promedio de las casas en comparación con 2022. Este fenómeno se debe a que los límites de financiamiento aumentan anualmente de acuerdo con el salario básico unificado. Por otro

lado, la caída en octubre se da principalmente por una fuerte disminución de este tipo de créditos en el sector bancario privado.

Debido al aumento de las tasas de interés, algunos bancos han informado que están trabajando “a pérdida” a pesar de que la tasa actual para este tipo de créditos, de máximo 4.99% anual, está subsidiada.²¹ Por esta razón, al mes de octubre ya se puede apreciar una disminución importante en la colocación de este tipo de créditos. Por esta razón, los bancos privados proponen aumentar la tasa de interés en dos puntos porcentuales para el usuario final. Esto significa que, en el caso de los créditos subsidiados (VIS y VIP), subiría del 4,99 % al 6,99 %²². El gobierno de Daniel Noboa ha comentado que están analizando un cambio en la fórmula de subsidio para esta tasa de interés. Si esta tasa de interés sube, podría desincentivar a algunos partícipes de la industria de la construcción y hacer menos asequibles estos créditos para las familias. No obstante, estos segmentos siguen sin ser representativos dentro de la cartera total de vivienda.

Se observa una mejora de la calidad de la cartera de créditos hipotecarios, que se ha recuperado un poco tras la situación macroeconómica y los efectos de la pandemia. En el caso de sistema financiero privado, el impacto y la lenta recuperación no se evidencia totalmente en las cifras, por los procesos de diferimiento, refinanciamiento y reestructuración aplicados a una parte significativa de la cartera. De octubre-2023 a octubre-2024, la tasa de morosidad de los bancos privados se mantuvo en 3.4%.

Gráfico 4



Nota: Datos de Biess disponibles hasta sep-2024
Fuente: Superintendencia de Bancos, SEPS, CTH.
Elaboración: BWR

¹⁸ Primicias - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/biess-hipotecarios-prestamos-viviendas/>

¹⁹ La Hora - https://www.lahora.com.ec/pais/biess-participacion-mercado-creditos-hipotecarios/#google_vignette

²⁰ Primicias - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/biess-hipotecarios-prestamos-viviendas/>

²¹ Primicias - [Gobierno negocia con la banca y las mutualistas cambios a la tasa de interés para créditos VIS y VIP \(primicias.ec\)](https://www.primicias.ec/noticias/economia/gobierno-negocia-con-la-banca-y-las-mutualistas-cambios-a-la-tasa-de-interes-para-creditos-vis-y-vip/)

²² La Hora - <https://www.lahora.com.ec/pais/credito-vivienda-bancos-crisis-economica/>

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 2024.