

Ecuador  
Tercer seguimiento

## Valores VT-PAC 4

### Calificación

| Clase | Calificación |
|-------|--------------|
| 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."

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

### Principales participantes

- *Originador y Administrador de Cartera:* Banco del 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:* Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador

### 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 para la clase A1 y de B- a las clases A2-P y A2-E, de los valores VT-PAC 4 emitidos por el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco Pacífico 4. 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.

**Mecanismos de garantía y capacidad de pago.** El mecanismo de garantía definido por la estructura es la subordinación, de la cual se beneficia 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 CTH, como custodio del fideicomiso mercantil.

**Calidad de cartera de vivienda de interés social y público.** La cartera VISP de Banco Pacífico transferida muestra un deterioro temprano y además una porción no significativa de los créditos ya ha sido reestructurado o refinanciado. 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 adecuad

## PRESENTACIÓN DE CUENTAS

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

- Contrato y reforma del Fideicomiso, reglamento de gestión y demás documentos legales pertinentes y sus reformas.
- Estados financieros no auditados del Fideicomiso desde el inicio de la titularización hasta el 31 de agosto del 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 Fiducia S.A. auditados a diciembre-2023, preparados bajo normas NIIF. Información relevante sobre el Agente de Manejo y su capacidad para administrar el Fideicomiso. También estados financieros no auditados a diciembre-2023 y agosto-2024.
- Información histórica del comportamiento de la cartera de vivienda de interés público originada por Banco Pacífico desde 2015 a febrero-2023; de la evolución de la calidad de la cartera en otras titularizaciones VIP y VISP del mismo originador, 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 nacional e 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 total (antes de

recuperación legal) de 11.99%. Si se compara la pérdida base total con respecto al monto inicial de cartera transferida al fideicomiso, esta sería de 11.18%.

A la fecha de corte la morosidad de la cartera con más de 3 cuotas atrasadas es de 7.57% sobre el saldo actual de cartera. La cartera en riesgo representa el 8.38% del saldo de actual de la cartera. La cartera que se considera deteriorada, por encontrarse en procesos legales o prejudiciales de recuperación y/o mantener 6 cuotas o más vencidas llega a USD 2.98MM o el 6.16% del saldo actual.

Para efecto del modelo de flujos a analizar, se excluye del flujo teórico a la cartera considerada deteriorada, debido a la baja probabilidad de que esta se pague a futuro según su tabla de amortización. 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 disminuiría 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.

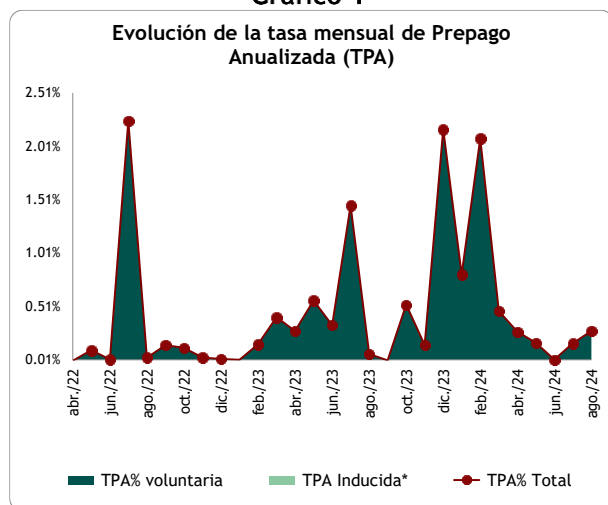
De acuerdo con el reglamento de gestión, si el originador requiere recomprar algún crédito hipotecario lo debe someter a aprobación del Comité de Vigilancia. El precio de la recompra será el determinado en el Anexo de Especificaciones, que es el mismo que el Fideicomiso pagó al momento de la transferencia.

En el último año, la tasa de prepago anual (TPA) de la cartera se ubica en un promedio de 0.47% y ha fluctuado en un intervalo entre 0.01% y 2.17%. Considerando el entorno operativo actual y las características de la cartera que debe madurar, no se esperan altos niveles de prepago, debido a la baja tasa de financiamiento de los créditos, que hace que no existan incentivos para el prepago de la cartera. Por tanto, esperamos que en el largo plazo la tasa de prepago se encuentre alrededor

del 1%, al igual que en otras titularizaciones de cartera VISP.

El prepago total histórico de la cartera de créditos muestra un comportamiento estacional y considerando la perspectiva del entorno económico actual, se espera que el prepago se mantenga en los niveles actuales o disminuya. En la gráfica siguiente se puede apreciar que el porcentaje de prepago total fluctúa mensualmente.

**Gráfico 1**



\*La TPA Inducida representa el monto de ventas de cartera al originador realizadas por el Fideicomiso, que en históricamente es igual a 0%.

Fuente: Fideicomiso.

Elaboración: BWR.

### Estructura Financiera y Legal

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

CTH, en calidad de custodio 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 de acuerdo con la cascada de pagos establecida.

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.

El agente de manejo debe aplicar la siguiente prelación para pagar los títulos, 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.

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, al cierre de cada mes, determinará el valor de capital de lo recaudado que será usado para amortizar la clase en amortización.

El Fideicomiso destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los títulos valores. El exceso de flujos que se genere mensualmente se utilizará para pagar con mayor rapidez a las clases privilegiadas.

Los pagos a los valores emitidos se deberán realizar según la cascada de pagos descrita a continuación:

| Etapas de Amortización                                               |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entradas de Flujo</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                  |
| (+)                                                                  | Capital recaudado de los créditos hipotecarios                                                                                                                                                                                   |
| (+)                                                                  | Intereses recaudados de los créditos hipotecarios                                                                                                                                                                                |
| (+)                                                                  | Otros ingresos en efectivo                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Salidas de flujo</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                  |
| (-)                                                                  | Gastos de constitución                                                                                                                                                                                                           |
| (-)                                                                  | Gastos de operación                                                                                                                                                                                                              |
| <b>= Flujo Disponible</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                  |
| (-)                                                                  | Pago de intereses registrados en las cuentas por pagar a favor del originador y del Fideicomiso Inversión Hipotecaria 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 originador tiene la obligación de recomprar al fideicomiso créditos transferidos que presenten evidentes fallas formales o de fondo, determinadas en la auditoría legal que se contrate para el efecto, en la documentación del título de crédito o de la garantía, que ponga en riesgo su ejecución, en los casos en que estos no puedan ser regularizados por el originador o se evidencie que, para la instrumentación de los créditos y sus garantías, no se ha cumplido con la normativa emitida por la JPRMF, en el plazo de 30 días hábiles contados a partir de la notificación que realice el fideicomiso al originador.

#### Mecanismos de garantía

A continuación, se aprecian los niveles de cobertura de la pérdida base utilizada por la calificadora (11.99%), 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 sobrecolateral que pueda generarse una vez que el margen financiero neto de gastos se vuelva positivo:

| Clase | Mecanismos de garantía / colateral | Cobertura pérdida base (veces) |
|-------|------------------------------------|--------------------------------|
| A1    | 43.1%                              | 3.59                           |
| A2-P  | -2.9%                              | -0.24                          |
| A2-E  | -2.9%                              | -0.24                          |

Debido a que la tasa promedio de la cartera es reducida y a que la tasa de cupón de la clase A1 es elevada con relación a esta, el margen de interés neto de gastos operativos es negativo, por lo cual, aplicando la cascada de pagos establecida, parte del flujo de capital de cartera recaudado se utiliza cada mes para cubrirlo.

Se espera que en circunstancias normales esta situación tienda a revertirse en el largo plazo, en la medida que el saldo de la clase A1 se amortice

y por tanto el costo financiero promedio disminuya. La velocidad y el grado de recuperación dependerán principalmente de la evolución de la calidad de la cartera.

Cabe mencionar que existen intereses diferidos no provisionados por USD 15.9M, relacionados al diferimiento de pago de créditos a causa de la pandemia. Este valor se irá recaudando a lo largo del plazo remanente del crédito.

#### Gastos de operación

A la fecha de corte, ya se terminaron de pagar los valores correspondientes a la estructuración financiera y legal dado que ya pasó 1 año desde la emisión.

Dentro de los gastos, se consideran los honorarios del agente de manejo, honorarios del servidor maestro, comisión de custodia, calificación de riesgo, auditoría y otros gastos de operación.

Se proyectan gastos operativos promedio por un monto de USD 4,906.57 mensuales. Estos irán disminuyendo conforme el número de créditos de la cartera baje. Los gastos variables anuales equivalen al 0.0175% del saldo de cartera.

Para el escenario AAA, se considera un estrés adicional del 20% de los gastos anuales explicados anteriormente.

#### 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, deberá aplicarse 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 realizará en función de los flujos recaudados mensualmente por el Fideicomiso, estos no cuentan con una tabla de amortización establecida. No obstante, sí se ha establecido un plazo legal, que se considera holgado 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                   | Clase A1                   | Clase A2-P   | Clase A2-E |
|-------------------------|----------------------------|--------------|------------|
| Monto emitido (USD)     | 29,564,760                 | 2,593,400    | 19,709,840 |
| Saldo Insoluto (USD)    | 27,580,143                 | 2,593,400    | 19,709,840 |
| Plazo legal             | 360 meses                  | 360 meses    | 360 meses  |
| Plazo remanente         | 348 meses                  | 348 meses    | 348 meses  |
| Tasas de interés        | TPP + 4.12pp               | TPP + 4.12pp | 0.10 pp*   |
| Fecha de emisión        | 07-sep-23                  | 07-sep-23    | 07-sep-23  |
| Fecha venc. legal       | 16-ago-53                  | 16-ago-53    | 16-ago-53  |
| Autorización SCVS       | SCVS-IRQ+DRMV-2023-0041974 |              |            |
| Fecha autorización SCVS | 25 de agosto de 2023       |              |            |

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

Mensualmente se amortiza el capital de la clase A1, y se realizan 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.

#### Evolución del activo de respaldo

La cartera titularizada corresponde a las operaciones de crédito de vivienda de interés social (VIS) y de interés público (VIP) originadas por Banco Pacífico y que fueron vendidas a este fideicomiso de titularización previo al proceso de emisión. La transferencia de cartera realizada al fideicomiso fue de USD 51.9MM.

La cartera debía cumplir con características específicas al momento de su transferencia al fideicomiso. La política para selección de créditos

hipotecarios y sus características se detalla a continuación:

Para cartera de vivienda de proyectos con aprobación municipal definitiva o inicio del trámite de aprobación del proyecto 180 días, antes del 3 de abril (normas resolución 045-2015-F y reformas):

- Valor de la vivienda de hasta USD 70,000.
- Precio por metro cuadrado menor o igual a USD 890.
- Cuota de entrada máxima de 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse o los anticipos entregados por los compradores a los constructores, sin considerar en la cuota de entrada al bono otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda.
- 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.
- Periodo de gracia hasta seis meses.
- Periodicidad mensual de pago de los dividendos.
- Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.

Para cartera de vivienda de proyectos con aprobación municipal definitiva a partir del 3 de abril (normas resoluciones 502- 2019-F, y 507- 2019-F, 539- 2019-F, 562- 2020-F y 641-2020-F):

#### Para vivienda de interés social:

- Valor de la vivienda de hasta USD 177.66 SBU.
- Cuota de entrada máxima de 5% del avalúo comercial del inmueble.
- Monto máximo de crédito de USD 177.66 SBU, sin incluir los gastos de instrumentación de la operación.
- Plazo igual o mayor a 20 años o máximo 25 años.
- Tasa máxima de 4.99% efectiva anual, fija o reajutable.
- Periodo de gracia hasta seis meses.
- Periodicidad mensual de pago de los dividendos.
- Tipo de garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
- Tipo de vivienda: terminada.
- Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6.34 SBU.

- Certificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda

*Para vivienda de interés público:*

- Valor de la vivienda: desde USD 177.66 SBU hasta USD228.42 SBU.
- Precio por metro cuadrado: menor o igual a 2.49 SBU; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada, es decir que incluya acabados, servicios básicos y seguridades mínimas.
- Cuota de entrada: Al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble.
- Monto máximo del crédito: hasta 228.42 SBU, sin incluir los gastos de instrumentación de la operación.
- Plazo: mínimo 20 años o máximo a 25 años.
- Tasa máxima: 4.99% efectiva anual, reajutable o fijo.
- Tipo de vivienda: terminada.
- Periodicidad de pago de dividendos: mensual.
- Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
- Periodo de gracia: hasta 6 meses.
- Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.
- Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6.34 SBU.

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.

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.

A la fecha de corte el activo de la titularización se compone principalmente de fondos disponibles por USD 185M y 834 operaciones de cartera de vivienda otorgadas por Banco Pacífico, que a la fecha de corte suman USD 48.4MM.

| Información corte a                 | ago./24           |
|-------------------------------------|-------------------|
| Fondos Disponibles (US\$ M)         | 184,814           |
| Saldo Cartera Titularizada (US\$ M) | 48,391,670        |
| <b>Total</b>                        | <b>48,576,483</b> |
| Número de Operaciones               | 834               |
| Monto Promedio Crédito (US\$ M)     | 57,816            |
| Tasa Prom Pond Interés Anual (%)    | 4.88%             |
| Plazo Original Prom p. (meses)      | 283               |
| Plazo Remanente prom p.(meses)      | 242               |
| Madurez prom p. (meses)             | 41                |
| CIN prom pond * (%)                 | 23.02%            |
| DAV Actual prom pond (%)            | 84.11%            |
| DAV Original prom pond (%)          | 92.34%            |
| Concentración Regional:             |                   |
| Guayas                              | 32.6%             |
| Pichincha                           | 24.5%             |
| Imbabura                            | 14.6%             |
| Chimborazo                          | 6.3%              |
| Tungurahua                          | 5.6%              |
| El Oro                              | 5.5%              |
| Otras Provincias (<3%)              | 11.0%             |

La cartera muestra diversificación geográfica por provincia. El 89% de la cartera se distribuye en 6 provincias. Guayas es la provincia que agrupa la mayor cantidad de créditos, con el 32.6%, en segundo lugar, se encuentra Pichincha con el 24.5%, seguidas de Imbabura (14.6%), Chimborazo (6.3%), Tungurahua (5.6%) y El Oro (5.5%); el restante 11.2% está distribuido en 7 provincias.

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

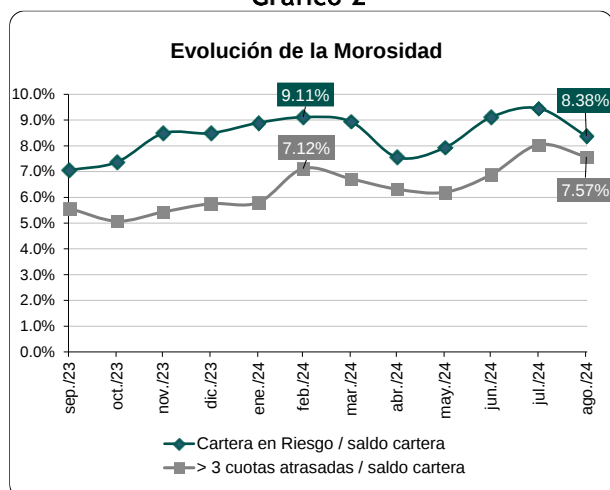
El plazo promedio remanente de la cartera es de 242 meses y es inferior al plazo legal remanente de las clases emitidas, por lo cual no se evidencia riesgo de descalces de plazo en la estructura. La cartera registra en promedio 41 cuotas transcurridas, aún se considera joven y su riesgo de crédito se podrá observar conforme esta madure. Con respecto a la tasa de interés promedio ponderada de la cartera (TPP), esta se ubica en 4.88%.

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. No obstante, 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.

A la fecha de corte, la cartera considerada deteriorada por encontrarse en procesos judiciales o tener 6 o más cuotas vencidas representa el 6.16% de la cartera actual, con un valor de USD 2.98MM. La cartera en riesgo, que contempla la porción de cartera que se encuentra vencida 61 o más días y la que no devenga intereses, representa el 7.82% de la cartera inicial y el 8.38% de la cartera actual. Por otro lado, el saldo de las cuentas que tienen más de 3 cuotas vencidas representa el 7.07% de la cartera inicial y el 7.57% de la cartera actual.

Gráfico 2



## 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 fideicomitida, 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 tiene 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.

En función del análisis de las políticas y procedimientos de originación y cobranza de 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 Banco Pacífico, consideramos que está en capacidad de administrar la cartera de las titularizaciones que origina.

### FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS (agente de manejo)

La empresa FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (FIDUCIA en adelante) 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 1985 bajo el nombre de Corporación Bursátil Fiducia S.A., y en 1995 mediante la reforma de sus estatutos, cambia a su denominación actual. En julio del 2012 Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles adquirió la compañía ACM, que administraba fondos de inversión.

Fiducia S.A. 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 agosto-2024 la Fiduciaria tiene un patrimonio de USD 10MM y administra recursos de terceros por USD 2,002.07MM. Fiducia demuestra tener experiencia relevante en la gestión de fideicomisos.

### 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 actúa como Servidor Maestro y custodio. 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 de 46 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, con base en la información remitida por el Originador, 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.

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. Aparte de la titularización que se analiza en el presente informe, el banco es originador los siguientes procesos de titularización vigentes:

| Instrumento | Monto Miles | Resolución Aprobatoria                        | Calificación Obtenida           | Fecha Calificación | Calificadora Riesgos |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|
| VIP-PAC 1   | 35,000      | SCVS-IRQ-DRMV-SAR.2017-000020880<br>25-sep-17 | A1: AAA<br>A2-P: B<br>A2-E: B   | 08/ago./24         | Global               |
| VIP-PAC 2   | 79,330      | SCVS-IRQ-DRMV-SAR.2019-00002471<br>25-mar-19  | A1: AAA<br>A2-P: B-<br>A2-E: B- | 30/ago./24         | BWR                  |
| VISP-PAC 3  | 122,574     | SCVS-IRQ-DRMV-2021-00000807<br>28-ene-21      | A1: AAA<br>A2-P: B-<br>A2-E: B- | 07/jun./24         | Global               |

## ANEXO 1

**Entorno macroeconómico y riesgo sectorial**

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 estas cifras varíen en función de la nueva metodología de año base para su cálculo.

La situación política que atravesó el país en el año 2023 a raíz de las elecciones adelantadas tuvo como resultado la elección del nuevo presidente Daniel Noboa, que enfrenta 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 en los últimos meses y por el estiaje resultado de la falta de lluvias.

En el inicio de su gestión el presidente Noboa envió a la Asamblea 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.

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.

Durante el 2023 Ecuador accedió a diferentes créditos con entidades multilaterales con desembolsos

por un monto de USD 1,544MM para el financiamiento de proyectos sociales y gracias a la gestión del actual gobierno en el primer semestre del año 2024 se recibieron desembolsos por USD 2,186.7MM<sup>1</sup>.

Adicionalmente, en el segundo trimestre de 2023 el Banco Mundial aprobó un préstamo para el país por USD 300 millones con tasa de interés variable, periodo de gracia de 3 años y medio y reembolsable en 20 años; el programa es para ampliar un proyecto de financiación con fines productivos para MIPYMES de CFN y con apoyo del sector financiero privado<sup>2</sup>. Sin embargo, el gobierno no considera que este financiamiento será suficiente para afrontar los posibles efectos adversos del fenómeno del niño, por lo que a julio Ecuador ya solicitó una ampliación del cupo disponible en el BID y espera que el Banco Mundial apruebe un crédito adicional por USD 150MM.<sup>3</sup>

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 resolverse<sup>4</sup>. 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 o en enero 2025, el FMI depositará otros USD 500MM, si el Gobierno cumple con las metas del acuerdo<sup>5</sup>.

Respecto a la recaudación tributaria, el SRI recaudó a junio 2024 USD 4,507MM por IVA, un 6.8% más que en el mismo periodo del 2023. Con todos los impuestos y contribuciones llega a casi USD 10,281MM lo que representa un crecimiento del 7% interanual<sup>6</sup>. 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

1 <https://www.finanzas.gob.ec/https-wwwdeuda-publica-nueva-metodologia/>

2 Expreso  
<https://www.ecuadorenvivo.com/index.php/economia/item/1621-31-el-banco-mundial-aprueba-credito-de-300-millones-de-dolares-para-ecuador>

3 <https://www.primicias.ec/noticias/economia/fenomeno-nino-multilaterales-creditos-emergencia/>

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

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

6 <https://www.eluniverso.com/noticias/economia/iva-recaudacion-sri-ecuador-nota/>

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%)<sup>7</sup>. 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<sup>8</sup>).

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.<sup>9</sup>

El precio del petróleo ha mantenido una tendencia creciente en los últimos meses alcanzó USD 71.9 al final del 2023, 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 país<sup>10</sup>. 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. 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 los USD 60.

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 Yasuní<sup>11</sup>. Este bloque petrolero representa casi el 12% de la producción petrolera del país. El BCE estima que la producción petrolera no fiscalizada podría a 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.<sup>12</sup> 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 durante lo transcurrido del año 2024 en lo referente a seguridad y economía se observa un incremento en la confianza tanto de la población local como de los organismos internacionales.

En el año la incertidumbre mantuvo al alza el riesgo país hasta la segunda vuelta de las elecciones presidenciales, cuando el indicador mejoró temporalmente por el resultado de estas, posterior a esto desde noviembre 2023 hasta enero-24 este indicador se disparó debido al incremento de la inseguridad y a la crisis carcelaria. A junio 2024 el indicador está en torno a los 1391 puntos debido a la aprobación de la reforma tributaria, desembolsos de multilaterales y medidas de seguridad tomadas (2080 punto al 27 de diciembre de 2023).

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

<sup>7</sup> <https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-19130/PGE%202024/inf%20no%20vinc%20ult%20-%20PGE%202024.pdf>

<sup>8</sup> <https://www.primicias.ec/noticias/economia/proforma-presupuesto-gobierno-daniel-noboa-asamblea2024/>

<sup>9</sup> <https://www.lahora.com.ec/pais/necesidades-financiamiento-millones-cubrir-deudas-gastos-2024/>

<sup>10</sup> <https://www.primicias.ec/noticias/economia/acuerdo-fmi-iva-bancos-mercados/>

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

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

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%<sup>13</sup> 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 2022 de 2.95%<sup>14</sup> 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

### 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)<sup>15</sup>. 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 587.7 MM 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%<sup>16</sup> a una menor del 42% para este tipo de créditos.

A dic-23, los USD 587.7 millones corresponden a 9,702 operaciones de créditos hipotecarios, valor

<sup>13</sup> <https://www.primicias.ec/economia/banco-central-pib-economia-ecuador-estancamiento-78896/>

<sup>14</sup> BCE - Información estadística mensual No.2058

<sup>15</sup> Primicias - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/biess-hipotecarios-prestamos-viviendas/>

<sup>16</sup> La Hora - [https://www.lahora.com.ec/pais/biess-participacion-mercado-creditos-hipotecarios/#google\\_vignette](https://www.lahora.com.ec/pais/biess-participacion-mercado-creditos-hipotecarios/#google_vignette)

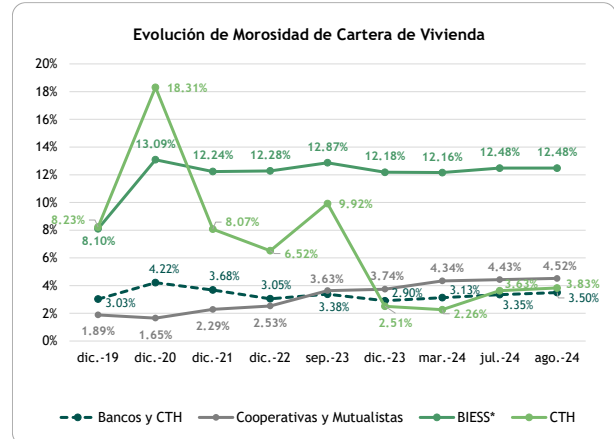
que también ha caído desde 2022, cuando se encontraba en 10,364 operaciones.<sup>17</sup>

Respecto a la cartera de vivienda del sistema financiero privado, esta llega en agosto-2024 a USD 4,363MM. Dentro de esta cartera, la cartera inmobiliaria, que comprende el 99% de la cartera del sistema, presenta una morosidad de 3.93%. Por otro lado, la cartera de vivienda de interés social y público llega a 7.37% de morosidad.

Los créditos hipotecarios de los segmentos de crédito VIS y VIP tuvieron una caída de 8.62% entre enero y agosto 2024. El aumento de los préstamos destinados a este tipo de vivienda se justifica 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. 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. 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.<sup>18</sup> 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 septiembre 2023 a agosto-2024, la tasa de morosidad de los bancos privados creció de 3.34% a 3.49%.

Gráfico 4



Nota: Datos de Biess disponibles hasta jun-2024

Fuente: Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Elaboración: BWR.

<sup>17</sup> Primicias - <https://www.primicias.ec/noticias/economia/biess-hipotecarios-prestamos-viviendas/>

<sup>18</sup> Primicias - Gobierno negocia con la banca y las mutualistas cambios a la tasa de interés para créditos VIS y VIP (primicias.ec)

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.