

Ecuador
Tercer seguimiento

Valores VT-PCH 8

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: "El patrimonio autónomo tiene excelente capacidad para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión, incluso bajo condiciones adversas".

B: "El patrimonio autónomo tiene capacidad aceptable para generar los flujos de fondos esperados o proyectados y para responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión. Esta categoría tiene riesgos elevados, pero aún tiene un margen razonable para cumplir con sus obligaciones".

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

Principales participantes:

- *Originador y Administrador de Cartera:* Banco Pichincha C.A.
- *Agente de Manejo:* FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
- *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 Ordoñez, CFA
(5932) 226 9767 ext.105
cordonez@bwratings.com

María Belén Aráuz
(593-2) 2922-426 ext. 106
barauz@bwratings.com

Fundamento de la calificación

El comité de calificación de BankWatch Ratings ha mantenido la calificación de AAA a la clase A1 y de B- a las clases A2-P y A2-E de los valores VT-PCH 8, emitidos por el Fideicomiso Mercantil de Vivienda de Interés Social y Público Banco Pichincha 8. La calificación de la clase A1 refleja una sólida capacidad de la estructura para generar los flujos de fondos necesarios para el pago total de esta clase dentro del plazo legal establecido, y, según el orden de prelación, a las clases A2. Con respecto a las clases A2-P y A2-E, que son las subordinadas, la calificación refleja una capacidad limitada para cubrir el saldo insoluto, la dependencia de su capacidad de pago al mantenimiento de una alta calidad crediticia del activo subyacente, una gestión de cobranza eficaz y gastos operativos controlados.

Mecanismos de garantía y capacidad de pago. La estructura contempla como mecanismo de garantía la subordinación, que beneficia directamente a la clase A1. Esto implica que los flujos generados por el activo subyacente se destinarán prioritariamente al pago del capital de esta clase, permitiéndole soportar escenarios de estrés elevados, en línea con la calificación otorgada. Por su parte, las clases A2-P y A2-E comparten el mismo nivel de subordinación, lo que significa que, en caso de insuficiencia de recursos, serán las primeras en absorber las pérdidas, en proporción a su participación.

Margen de interés negativo. Las clases A1 y A2-P presentan tasas de cupón superiores al rendimiento promedio del activo subyacente, lo que genera un margen de interés negativo. Este margen se espera que se reduzca gradualmente a medida que se amortiza la clase A1.

Opinión legal sobre la estructura. Se ha recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y al proceso de transferencia de los activos al patrimonio autónomo, respaldada por la suscripción de los contratos correspondientes. Además, la cartera ha sido entregada físicamente al custodio del fideicomiso mercantil, lo que refuerza la validez y seguridad jurídica de la estructura.

Calidad de la cartera de vivienda de interés social y público (VISP).

La cartera VISP administrada por Banco Pichincha C.A. ha mostrado históricamente niveles de morosidad controlados, comparables con otros productos de crédito inmobiliario. En términos de riesgo crediticio, la relación deuda-avalúo de las garantías es relativamente alta en comparación con los créditos inmobiliarios tradicionales. Sin embargo, la relación entre la cuota mensual del crédito y el ingreso familiar promedio se mantiene en niveles adecuados, lo que refleja una capacidad de pago razonable por parte de los deudores para el requerimiento de acceso a VISP. La cartera fideicomitida presenta un nivel de desarrollo intermedio, con un perfil de riesgo aún en proceso de consolidación; por lo que su calidad crediticia se evaluará con mayor precisión conforme madure.

No se identifican riesgos materiales asociados a las contrapartes del fideicomiso. Todas las entidades involucradas cuentan con amplia trayectoria, experiencia en sus funciones específicas, y disponen de la infraestructura y el personal necesario para cumplir con sus responsabilidades de manera eficiente.

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 mensuales no auditados del Fideicomiso desde el inicio de la titularización hasta febrero 2026 bajo 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 auditados de Fideval S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos a diciembre-2024, preparados bajo normas NIIF. Información relevante sobre el Agente de Manejo y su capacidad para administrar el Fideicomiso.
- Información histórica del comportamiento de la cartera de vivienda de interés público originada por Banco Pichincha C.A. desde 2015 a sep-2024, de la evolución de la morosidad de otras titularizaciones del mismo tipo 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 Titularizada

La pérdida bruta esperada (previa a recuperaciones legales) en un escenario base se determina a partir del análisis del comportamiento histórico de la cartera del originador, la evaluación de sus políticas de originación y cobranza, la experiencia tanto local como internacional, y el estudio detallado de las características de cada crédito fideicomitado. Entre los factores considerados se incluyen la morosidad, la relación deuda/avalúo (DAV), la relación cuota/ingreso (CIN), la concentración geográfica y por deudor, así como la madurez de la cartera (número de cuotas pagadas). Para los créditos refinanciados vigentes, se aplica un supuesto conservador de pérdida.

En este escenario base, se estima que la pérdida bruta total de la cartera titularizada podría alcanzar el 6.55% del saldo actual al finalizar la titularización. Cabe destacar que la cartera presenta un nivel de desarrollo intermedio, con un perfil de riesgo aún en proceso de consolidación;

por lo que su calidad crediticia se evaluará con mayor precisión conforme madure.

Para efectos del modelo de flujos, se excluyen los ingresos teóricos provenientes de la cartera considerada deteriorada, debido a su baja probabilidad de recuperación según el cronograma de amortización. No obstante, se contempla una recuperación parcial de estos créditos mediante acciones legales, con un horizonte estimado de 36 meses. El porcentaje de recuperación se ajusta según el escenario de calificación.

A la fecha de análisis, la cartera deteriorada — aquella en procesos judiciales o prejudiciales, o con seis o más cuotas vencidas— alcanza el 0.89% del saldo total, equivalente a USD 1.22 millones y se incrementó en 106.8% respecto al seguimiento anterior.

Análisis de Prepago

El modelo también incorpora un análisis de sensibilidad para evaluar el impacto de variaciones en la tasa de prepago sobre cada clase de títulos. Un incremento en los prepagos aceleraría la amortización de las clases con mayor prelación, pero reduciría los ingresos por intereses debido a la menor duración de los créditos.

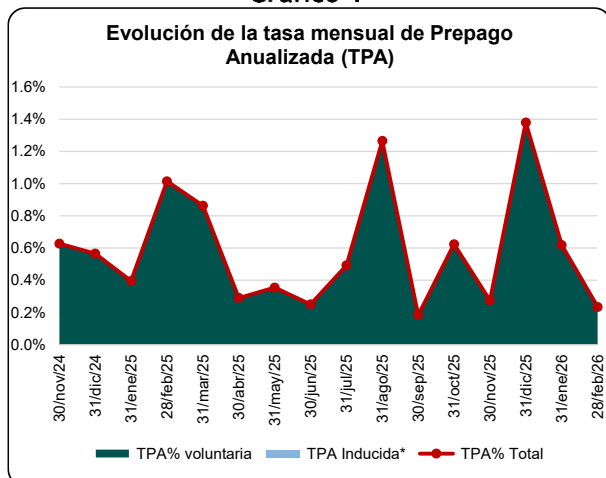
En esta estructura, la diferencia entre la tasa de cupón de la clase A1 y la tasa ponderada de las clases subordinadas permite, en escenarios de prepago elevado, acortar el plazo de la clase A1 y reducir el costo financiero promedio de la emisión.

Según el reglamento de gestión, cualquier recompra de créditos hipotecarios por parte del originador debe ser aprobada por el Comité de Vigilancia, y el precio de recompra será igual al valor nominal original de transferencia.

Dado el entorno operativo actual y las características de la cartera, no se anticipan niveles elevados de prepago. La baja tasa de financiamiento de los créditos reduce los incentivos para prepagar. Por tanto, se espera que la tasa de prepago a largo plazo se mantenga debajo de 1%, en línea con otras titularizaciones de cartera VISP.

En los dieciséis meses transcurridos desde noviembre 2024, la tasa promedio anual de prepago (TPA) ha sido de 0.59%. El comportamiento histórico del prepago ha sido estacional, y considerando el contexto económico actual, se prevé que este comportamiento se mantenga.

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.

Es relevante analizar que mientras menor sea la brecha entre la tasa de financiamiento de los créditos titularizados y la tasa del mercado, menor será el incentivo por prepagar la cartera.

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, 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 agotarlas, 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.

A la fecha de corte, la estructura se encuentra en la etapa de amortización, en la cual el agente de manejo debe aplicar la siguiente prelación 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 acuerdo con el orden de prelación.

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.

Para el cálculo del repago o amortización de cada clase, el agente de manejo, al cierre de cada mes, determina 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.

A continuación, se detalla la cascada de pagos establecida para la 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:

- Gastos de constitución

- Gastos de operación
- = Flujo disponible
- Pago de intereses registrado en las cuentas por pagar a favor de originador y del Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en la etapa de Acumulación.
 - Obligaciones por compra de cartera en la etapa de Acumulación.
 - Pago de intereses de las clases del correspondiente mes de pago en el orden definido por la prelación de pagos en etapa de Amortización.

= Flujo para amortizar en el capital de la clase en amortización

*Corresponde al capital programado y no programado.

La estructura también da potestad al agente de manejo, de considerarlo apropiado, y previa autorización de la Asamblea de Inversionistas, de vender cartera para pagar en las fechas previstas, a los tenedores en función de la prelación definida en el reglamento de gestión.

Por último, 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 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 (6.55% con el mecanismo de garantía existente (subordinación). Cabe indicar que dicho cálculo no considera el sobre colateral 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	43.3%	6.62
A2-P	-1.8%	-0.28
A2-E	-1.8%	-0.28

Se espera que, en circunstancias normales, esta situación tienda a revertirse en el futuro 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.

Además que la tasa promedio de la cartera es reducida y la tasa de cupón de la clase A1 es elevada con relación al promedio, 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 utilizará cada mes para cubrir dicho margen. El margen negativo acumulado a la fecha de análisis alcanza USD 2.43 millones, registrado dentro del activo del Fideicomiso, que representa el 3.93% del monto de las clases A2.

Gastos de operación

Los gastos de operación del Fideicomiso están compuestos principalmente por los honorarios del agente de manejo, honorarios del servidor maestro, comisión del custodio, calificación de riesgo, auditoría y otros gastos de operación (publicaciones y legales).

Estimamos un gasto mensual de USD 10,308, que irá disminuyendo conforme se reduzca el número de créditos. Adicionalmente, se considera un gasto variable anual de 0.0175% + IVA. Para las clases con alta calidad crediticia se aplica en el modelo de flujos un estrés adicional de 20% a los gastos mensuales no fijados contractualmente.

Sensibilizaciones al flujo de caja

El análisis de la capacidad de pago de la titularización se basa en la modelación de los flujos proyectados del fideicomiso, considerando las obligaciones contractuales que este debe cumplir dentro de los plazos legales establecidos, y evaluando su comportamiento bajo distintos escenarios de estrés.

La principal fuente de ingresos del fideicomiso es la cartera fideicomitida, cuyos flujos se ajustan en función de distintos niveles de pérdida bruta, recuperación legal y tasas de prepago, de acuerdo con la calificación asignada. Adicionalmente, se consideran los fondos disponibles y las inversiones que el fideicomiso mantiene o mantendrá, conforme a lo estipulado en la escritura de constitución.

Los flujos netos generados mensualmente, una vez descontados los gastos operativos proyectados, se distribuyen según el orden de prelación definido, para atender el pago de capital e intereses de cada clase de títulos emitidos.

La pérdida bruta utilizada en cada escenario se determina aplicando múltiplos de estrés sobre la pérdida base, los cuales varían según el nivel de calificación. La curva de pérdidas proyectada por la agencia calificadora define el momento estimado en que estas pérdidas se materializarían.

El flujo resultante, luego de aplicar los ajustes mencionados, se compara con las obligaciones mensuales del fideicomiso, respetando la prelación entre clases. Este análisis permite determinar la capacidad de cada clase para cumplir con sus pagos en tiempo y forma. La estructura de prelación y el exceso de interés proyectado son los mecanismos clave que aseguran la suficiencia de los flujos incluso en escenarios adversos.

Dado que los pagos de los títulos dependen de los flujos efectivamente recaudados por el fideicomiso, no existe una tabla de amortización fija. Sin embargo, se han establecido fechas de vencimiento legal que se consideran holgadas en relación con la velocidad de amortización esperada de la cartera. El modelo de flujos evalúa tanto la capacidad de pago de cada clase como el cumplimiento del plazo legal bajo el escenario de estrés correspondiente a su calificación.

EVOLUCIÓN DE LA TITULARIZACIÓN

Características de la Emisión

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

Clase	A1	A2-P	A2-E
Monto emitido (USD)	82,211,068	7,211,497	54,807,379
Saldo insoluto (USD)	77,774,235	7,211,497	54,807,379
Plazo remanente	345 meses	345 meses	345 meses
Tasas de interés	TPP + 4.12pp	TPP + 4.12pp	0.10 pp*
Fecha de emisión	29-nov-24	29-nov-24	29-nov-24
Fecha venc. legal	16-nov-54	16-nov-54	16-nov-54
Autorización SCVS	SCVS-IRCVSQ-DRMV-2024-00015622		
Fecha autorización SCVS	15/11/2024		

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

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

La amortización de capital de la clase A1 se realiza mensualmente mientras que las clases A2-P y A2-E se empezarán a amortizar una vez cancelada en su totalidad la clase A1. Los pagos mensuales de interés de todas las clases se hacen mensualmente de acuerdo con la prelación y cascada de pagos establecida en la estructura.

Evolución del activo de respaldo

La cartera titularizada corresponde a las operaciones de crédito originadas por Banco Pichincha C.A. y que han sido vendidas a este fideicomiso de titularización previo al proceso de emisión. Las transferencias de cartera realizadas al fideicomiso fueron de USD 144.23 millones.

La cartera seleccionada conforme a las normas y políticas internas del originador, para cartera de vivienda debía cumplir las siguientes características al momento de su transferencia al fideicomiso:

1) 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 de 2019, de acuerdo con las normas y reformas a la resolución 045-2015-F:

- 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.

2) Para cartera de vivienda de proyectos con aprobación municipal definitiva a partir del 3 de abril de 2019 y según las resoluciones 502-2019-F, 507-2019-F, 539-2019-F, 562-2020-F, 641-2020-F y JPRF-F-2023-090:

2.1) Para vivienda de interés social:

- Valor de la vivienda de hasta USD 178 SBU.
- Cuota de entrada al menos del 5% del avalúo comercial del inmueble.
- Monto máximo del crédito de USD 178 SBU, pudiendo incluirse dentro del monto a financiar los gastos de instrumentación de la operación, siempre y cuando el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.
- Plazo mínimo de 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.
- Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6.34 SBU.
- Tipo de vivienda: vivienda terminada
- Certificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

2.2) Para vivienda de interés público:

- Valor de la vivienda: desde USD 178 SBU hasta USD 229 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 229 SBU, pudiendo incluir dentro del monto a financiar los gastos de instrumentación de la operación, siempre y cuando el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.
- Plazo mínimo 20 años o máximo a 25 años.
- Tasa máxima de 4.99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad mensual de pago de los dividendos.
- Tipo de garantía, primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
- Periodo de gracia hasta seis meses.
- Tipo de vivienda: vivienda terminada.
- Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6.34 SBU.

Las condiciones generales de los créditos de vivienda elegibles han sido definidos y cumplen con lo determinado en las resoluciones emitidas por la junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para este propósito, en las que se establecen las Políticas para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público, juntamente con el sistema financiero privado y popular y solidario.

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.

Los créditos hipotecarios deben contar con el contrato de mutuo acuerdo o pagaré y la escritura de hipoteca, adicionalmente podrán contar con garantía fiduciaria.

Información corte a	feb-2026
Fondos Disponibles (US\$)	443,083
Saldo Cartera Titularizada (US\$)	136,814,551
Total	137,257,634
Número de Operaciones	1,976
Monto Promedio Crédito (US\$)	69,238
Tasa Prom Pond Interés Anual	4.87%
Plazo Original Prom p. (meses)	287
Plazo Remanente prom p.(meses)	264
Madurez prom p. (meses)	23
CIN prom pond	29.41%
DAV Actual prom pond	86.47%
DAV Original prom pond	90.49%
Concentración Regional:	
PICHINCHA	33.6%
GUAYAS	20.0%
IMBABURA	7.5%
SANTO DOMINGO	6.6%
AZUAY	6.2%
MANABÍ	5.9%
Otras Provincias	20.2%

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

A la fecha de corte, el activo de la titularización está compuesto principalmente por fondos disponibles por un valor de USD 443.08 mil y por 1,976 operaciones de crédito hipotecario de vivienda de interés público y social, originadas por Banco Pichincha, que en conjunto suman USD 136.81 millones.

Los créditos hipotecarios pueden contar con garantía hipotecaria tradicional o con garantía fiduciaria, mediante la cesión de los inmuebles a un fideicomiso de garantía.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera presenta una concentración en las provincias de Pichincha y Guayas, la cual se mitiga por la relevancia económica de estas plazas dentro del contexto nacional.

La relación deuda/avalúo (DAV) es elevada en comparación con otras titularizaciones de cartera de vivienda, lo cual responde a las políticas de originación aplicadas en los segmentos VIP y VIS. En cuanto al indicador cuota/ingreso (CIN), este se mantiene en niveles conservadores, reflejando una adecuada capacidad de pago de los deudores en función de sus ingresos mensuales.

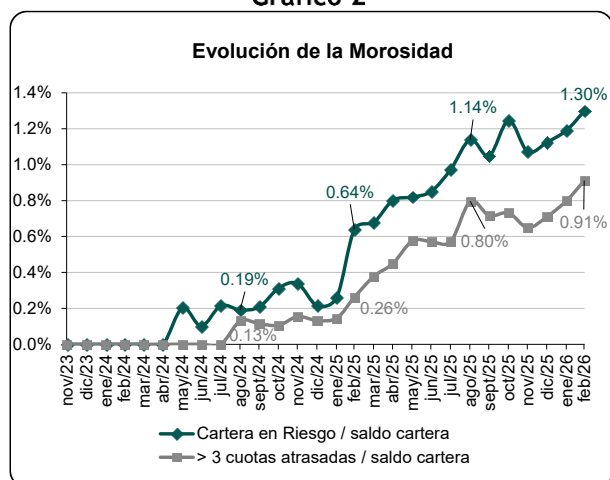
El plazo promedio remanente de la cartera es de 264 meses, inferior al plazo legal establecido para las clases a emitirse, lo que indica que no existen descalces de plazo en la estructura. En promedio,

los créditos han cumplido 23 meses, por lo que la cartera La cartera mantiene un nivel de desarrollo intermedio y la calidad crediticia se evaluará con mayor precisión conforme se consolide su historial de pago y avance su proceso de maduración.

La tasa de interés promedio ponderada (TPP) de la cartera es de 4.87%, en línea con las políticas públicas y los límites regulatorios aplicables a este tipo de financiamiento.

La fórmula de reajuste de las clases emitidas en relación con la TPP protege el margen de interés de la titularización, por lo que las variaciones en las tasas de mercado no tienen un impacto significativo en la capacidad de pago de la emisión. No obstante, en las etapas iniciales, el margen es negativo debido a que las clases A1 y A2-P ofrecen un rendimiento superior al del activo subyacente. Se espera que, conforme se amortice la clase A1, esta situación se revierta, permitiendo al fideicomiso generar un margen de interés positivo, recuperar su solvencia y asegurar el pago íntegro de las clases subordinadas, siempre que la calidad crediticia de la cartera se mantenga en niveles adecuados.

Gráfico 2



Fuente: Fideicomiso.

Elaboración: BWR.

A la fecha de análisis, la cartera en riesgo representa el 1.30% del saldo total, un incremento de 0.16 p.p. respecto con el seguimiento anterior. Mientras que, la participación de la cartera con más de 3 cuotas vencidas sobre el saldo inicial alcanza el 0.86%. Ambos indicadores de morosidad reflejan un deterioro leve de la cartera desde la vigencia del fideicomiso.

Banco Pichincha C.A.

Originador y Administrador de Cartera

Banco Pichincha C.A. actúa como originador de la presente titularización y como administrador de

los créditos hipotecarios de vivienda que conforman el fideicomiso. Su rol incluye la gestión de cobros, la recepción de pagos por parte de los deudores y la transferencia diaria de dichos fondos a la cuenta del fideicomiso.

Desde nuestro análisis, el banco cuenta con la capacidad técnica y operativa necesaria para desempeñar eficazmente esta función. Actualmente, mantiene una calificación de riesgo global de AAA- en escala local, ratificada por BankWatch Ratings en diciembre de 2025 con corte a septiembre del mismo año.

La institución dispone de una infraestructura tecnológica adecuada para la administración de créditos hipotecarios, así como de políticas y procedimientos de seguridad de la información que mitigan el riesgo de pérdida de datos ante eventos adversos.

La revisión de sus políticas y procedimientos de originación revela un enfoque conservador, respaldado por controles sólidos en cada etapa del proceso, que incluye:

- Negociación de productos
- Análisis crediticio
- Avalúo
- Gestión de garantías
- Instrumentación y desembolso

El banco cuenta con manuales, instructivos y políticas bien documentadas para la colocación de sus productos crediticios. En el caso de los créditos hipotecarios, utiliza un checklist parametrizado y una herramienta BPM (Business Process Management) para el análisis de riesgo.

Las áreas involucradas en el proceso de colocación incluyen negocio, marketing, legal, riesgo, auditoría y operaciones. La aprobación de los créditos se realiza conforme a los niveles de recomendación de los siguientes cargos: analista de riesgo, oficial de riesgo, jefe de riesgo y gerente de riesgo.

Adicionalmente, el banco aplica una calificación interna a sus clientes (AAA, AA, A, sin información o revisión manual), y define los rangos de cuota-ingreso y deuda-avalúo según la provincia y el tipo de producto.

En cuanto a la gestión de recuperación, Banco Pichincha cuenta con un departamento especializado que se divide en cobros inmediatos (telefónicos) y cobranza especializada. La recuperación de la cartera hipotecaria se realiza a través de la empresa Pague Ya, que gestiona todas las etapas de cobranza bajo lineamientos previamente acordados. Esta empresa utiliza un sistema especializado que registra el 100% de las

gestiones realizadas, permitiendo a los ejecutivos del banco hacer seguimiento detallado de cada operación.

Las estrategias de cobranza se adaptan a la etapa del crédito y han demostrado ser efectivas, como lo refleja la calidad de la cartera administrada. El banco también cuenta con manuales específicos para cada método de cobranza.

Cabe destacar que la estructura legal de la titularización aísla a la cartera subyacente del riesgo crediticio del originador. La única exposición al riesgo del originador proviene de los fondos disponibles que el fideicomiso mantiene depositados en Banco Pichincha C.A.

FIDEVAL S.A. Administradora de fondos y fideicomisos (Agente de Manejo)

FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (en adelante, FIDEVAL) actúa como fiduciaria de la presente titularización. Se considera que la entidad cuenta con la experiencia y capacidad técnica necesarias para desempeñar adecuadamente sus funciones como agente de manejo del fideicomiso.

FIDEVAL está autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) para actuar como agente de manejo en procesos de titularización, conforme a la Resolución No. 98.1.5.2.03249. Está inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores desde el 6 de enero de 1999, bajo el número 1999.1.10.0021.

La fiduciaria posee una trayectoria destacada en la administración de fideicomisos inmobiliarios, de administración, de garantía y titularizaciones, con más de 565 fideicomisos gestionados. Sus principales ejecutivos cuentan con amplia experiencia en los sectores financiero y real, así como en la administración fiduciaria y de fondos de inversión, lo que fortalece la gestión del portafolio.

FIDEVAL dispone de una infraestructura tecnológica robusta, adecuada para las necesidades actuales y futuras de la administración fiduciaria. Implementa medidas de seguridad de la información, incluyendo respaldos diarios, semanales y quincenales de sus bases de datos y sistemas, almacenados en un proveedor externo. Además, cuenta con un centro de respaldo en Guayaquil, con replicación en línea y un plan de continuidad de negocio que permite restaurar su sistema en un plazo estimado de 4 horas, gracias a convenios con proveedores locales.

La fiduciaria utiliza el sistema Gestor, una plataforma especializada en la administración contable y operativa de fondos y fideicomisos. Este

sistema está compuesto por módulos interconectados que permiten compartir información sin redundancias, gestionar individualmente cada fondo, controlar cuentas bancarias y realizar seguimiento de pagos, cobros y anulaciones. También permite administrar los bienes en propiedad o en garantía de los patrimonios autónomos.

El sistema permite definir roles de acceso y monitorear el uso de la información por parte de los usuarios. En el ámbito financiero, facilita el seguimiento de los flujos monetarios y la comercialización de activos.

Para la gestión de procesos internos, FIDEVAL emplea la plataforma BPM-AURA Portal, que permite modelar, ejecutar y automatizar procesos interrelacionados, incluyendo áreas como Recursos Humanos, Control de Calidad y Compras. Esta herramienta permite identificar puntos críticos, fortalecer procesos clave y mejorar la eficiencia operativa.

FIDEVAL cuenta con la certificación ISO 9001:2015, cuya última auditoría fue en abril 2025, la recertificación fue en noviembre de 2025 y el resultado formal se obtendría en enero de 2026. Esto respalda la existencia de procedimientos bien documentados y una estructura organizacional clara, con funciones y responsabilidades formalmente asignadas, lo que contribuye a un control de riesgos operativo riguroso y eficaz.

Evaluación del Servidor Maestro - CTH S.A.

El originador ha instruido a la fiduciaria para delegar ciertas funciones a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., que actúa como Servidor Maestro. Dada su experiencia en la gestión de fideicomisos de titularización hipotecaria, su participación se considera un aporte positivo para la estructura.

CTH ha gestionado más de 60 fideicomisos de titularización de cartera de vivienda, inicialmente como fiduciaria y posteriormente como soporte operativo de patrimonios autónomos.

Entre sus funciones se incluyen:

- Supervisar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos en el programa.
- Verificar y validar la información enviada por el administrador de cartera al fiduciario.
- Realizar los cálculos necesarios para distribuir los flujos entre los inversionistas.
- Monitorear la gestión del administrador de cartera.

- Generar información relevante para el fiduciario sobre el comportamiento de la cartera y la estructura financiera.
- Elaborar reportes dirigidos a los inversionistas en el marco 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. Según la confirmación de la Bolsa de Valores de Quito y Guayaquil no se han efectuado negociaciones de títulos en el mercado secundario.

Banco Pichincha, originador del presente fideicomiso de titularización, ha sido un activo participante del mercado de valores, ha realizado varios procesos y emitido varios títulos que han tenido aceptación. Los valores en circulación se describen a continuación adicional a la presente titularización:

Instrumento	Monto Miles	Calificación	Fecha Calif.	Calificadora
VIP-PCH 1	101400	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	11-nov.-25	Global
VIP-PCH 2	158,390	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	02-abr.-26	Global
VIP-PCH 3	80,596	A1:AAA A2:P:C A2:E:C	16-mar.-26	Global
VISP-PCH 4	32,360	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	04-mar.-26	Global
VISP-PCH 5	81447	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	19-dic.-25	PCR
VISP-PCH 6	78,900	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	22-oct.-25	Global
VISP-PCH 7	132,022	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	20-mar.-26	PCR
VISP-PCH 9	95,629	A1:AAA A2:P:B- A2:E:B-	30-mar.-26	PCR
FIME-PCH5	176,216	A4:AAA B:AA	20-mar.-26	PCR
1 Emisión de obligaciones - Bonos de Género	200,000	AAA-	26-nov.-25	BWR
TOTAL	1,136,960			

ANEXO 1

Entorno macroeconómico

El entorno macroeconómico de Ecuador presenta signos de recuperación tras un periodo de contracción en 2024 cuando el PIB se redujo en 2%, como consecuencia de la crisis energética, cierres de pozos petroleros, la elevada inseguridad y la incertidumbre política previa a las elecciones de inicios del año 2025. Las últimas cifras publicadas por el Banco Central del Ecuador (BCE) prevén un crecimiento del 3.73%, impulsado por la no recurrencia de todos los eventos indicados, el aumento de las exportaciones no petroleras y la recuperación del consumo de los hogares. De cumplirse esa estimación la economía recuperará el nivel de producción que mantenía en el año 2023¹.

Indicador	2022	2023 (p)	2024 (p)	2025 (p)	2026 (proy)
Producto Interno Bruto (PIB)	5.87%	1.83%	-1.94%	3.73%	2.50%
Exportaciones	7.85%	0.82%	0.79%	6.45%	3.20%
Importaciones	9.55%	0.07%	1.46%	3.92%	2.10%
Consumo final Gobierno	1.39%	1.84%	0.27%	0.04%	1.00%
Consumo final Hogares	6.00%	3.63%	-1.65%	2.74%	2.10%
Formación Bruta de Capital Fijo	9.19%	0.13%	-2.01%	5.58%	3.30%

Fuente: BCE

Elaboración: BWR

Según los datos publicados por el BCE en marzo 2024, la economía ecuatoriana registró un crecimiento interanual de 3.40% en el cuarto trimestre de 2025. Este desempeño estuvo impulsado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares (+2.94%) y al mayor dinamismo de las exportaciones no petroleras (+13.76%).

A nivel sectorial, 16 de las 20 ramas de actividad económica reportaron variaciones positivas, lo que evidencia una mejora generalizada en la estructura productiva nacional durante el período analizado. No obstante, cabe señalar que estas cifras aún no incorporan los efectos de las paralizaciones registradas en septiembre de 2025, derivadas del incremento en el precio del diésel, las cuales podrían moderar el crecimiento del tercer trimestre.

En lo que respecta a la inflación, según datos del INEC a diciembre 2025, esta cerró en 1.91%, con un incremento de 1.38 p.p. respecto al mismo mes del 2024, cuando se ubicó en 0.53%, esto refleja que la eliminación del subsidio al diésel no ha tenido una incidencia significativa en este indicador. Adicionalmente, la canasta básica cerró con un

costo de USD 819.01, presentando un incremento de USD 21.04 frente a diciembre 2024.

Por otro lado, en lo transcurrido del año 2025 y después de la reelección del actual Gobierno, la economía ecuatoriana muestra mayor estabilidad respaldada por la ejecución de acciones alineadas al programa del Fondo Monetario Internacional (FMI), con el que se concretó un financiamiento de USD 5,000 millones. Esto, unido a una menor percepción de riesgo de los inversionistas internacionales, ha contribuido a la reducción del riesgo país, que a la fecha de emisión de este informe llegó a situarse por debajo de los 700 puntos, siendo este su menor nivel en los últimos años.

En cuanto a la situación fiscal, en el año 2025 el SRI alcanzó una recaudación record de USD 21,500 millones, lo que representa un incremento del 6.8% con respecto al 2024². El incremento del ingreso por IVA en 10.27% con respecto al mismo periodo del 2024 permitió que la recaudación de este impuesto alcanzara USD 11,077 millones. Adicionalmente, la recaudación de impuesto a la renta aumento un 6.1% y la recaudación por ISD presenta un incremento marginal de 1%³. No obstante, la brecha estructural entre ingresos y gastos continúa siendo relevante, lo que obliga a mantener el fondeo de organismos multilaterales y a aplicar ajustes tributarios temporales como el nuevo impuesto sobre utilidades.

A diciembre 2025, el sector petrolero continua con la tendencia decreciente, la producción petrolera estatal disminuyó 8.71% y la privada lo hizo en 2.65%. La caída en la producción es causada por emergencias operativas en los campos, mantenimientos programados de varias instalaciones y fenómenos naturales.

Por otro lado, la calificación de riesgo crediticio de largo plazo del país otorgada por Fitch Ratings subió a B- en febrero 2026, como resultado de menores necesidades de financiamiento, regreso exitoso a los mercados financieros, una mejora en la estructura de la deuda, incremento de las reservas internacionales y a una economía más estable.

Fitch considera que Ecuador pasó de una situación de estrés financiero inmediato a una de mayor estabilidad y acceso a financiamiento, aunque sigue siendo un crédito de alto riesgo. Adicionalmente, en noviembre 2025 Fitch también

¹ <https://www.forbes.com.ec/columnistas/mas-alla-dato-n80368>

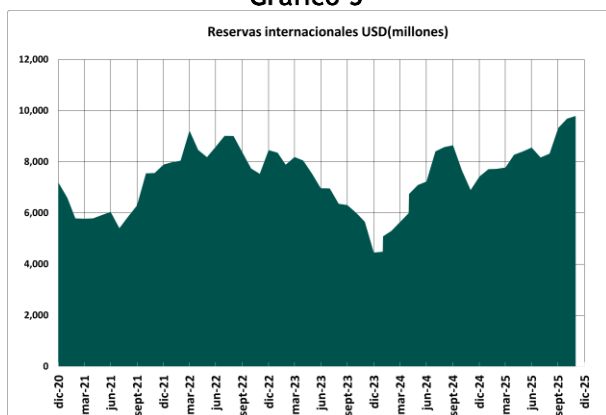
³ <https://www.sri.gob.ec/estadisticas-generales-de-recaudacion-sri>

² <https://www.primicias.ec/economia/recaudacion-sri-crecimiento-iva-impuestos-ocasionales-noboa114298-114298/>

subió la calificación de la deuda de Ecuador de CCC+ a B- debido a una mayor estabilidad económica en el país que se traduciría en mayores posibilidades de pago⁴.

Podemos mencionar que las reservas internacionales 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, 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

Por último, en noviembre 2025 la asamblea aprobó la Proforma del Presupuesto General del Estado para el año 2026, este presenta un cuadro de consolidación fiscal gradual, que ocasiona un déficit global estimado en USD 5,413MM (3.9% del PIB), que es inferior al déficit del 4.4% del año 2025⁵. El presupuesto total asciende a USD 46,255MM, con más del 60% orientado a educación, salud, protección social y seguridad. Por otro lado, se espera que la deuda pública consolidada represente el 59% del PIB, y la intención a futuro es que se establezca en esos niveles y posteriormente baje. El Gobierno espera colocar USD 3,000 MM en bonos soberanos en mercados internacionales y recibir fondos de multilaterales por USD 7,397 millones⁶. Este nuevo financiamiento permitiría controlar el costo de la deuda, mejorar el perfil de vencimientos y cubrirse ante shocks económicos externos e internos.

Economía mundial

La economía mundial continúa ajustándose en un entorno caracterizado por la moderación de la inflación, condiciones financieras aún restrictivas y persistente incertidumbre geopolítica y comercial. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, el crecimiento global se ubicó en 3,3% en 2024 y 3,2% en 2025, y se proyecta una leve recuperación hacia 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027, reflejando una mayor resiliencia de la actividad económica respecto a lo anticipado previamente. Este desempeño continúa por debajo del promedio histórico de largo plazo, con una expansión moderada en las economías avanzadas, cercana al 1,5%-1,7%, afectadas por condiciones monetarias restrictivas y baja productividad, mientras que las economías emergentes y en desarrollo mantienen un crecimiento superior al 4%, impulsadas principalmente por Asia. La inflación global ha seguido una trayectoria descendente como resultado de la normalización de las cadenas de suministro y de políticas monetarias contractivas, aunque persisten presiones en el componente de servicios y divergencias entre países. No obstante, el Banco Mundial advierte que los riesgos a la baja continúan siendo relevantes, incluyendo tensiones geopolíticas, fragmentación del comercio internacional, elevados niveles de endeudamiento público y vulnerabilidades en el sistema financiero.

En este contexto, los organismos internacionales subrayan la importancia de fortalecer la credibilidad de las políticas macroeconómicas mediante marcos fiscales sostenibles, políticas monetarias prudentes e instituciones sólidas. La resiliencia observada en varias economías emergentes responde, en parte, a mejoras en sus fundamentos macroeconómicos, incluyendo una mayor acumulación de reservas internacionales y regímenes monetarios más creíbles, lo que ha contribuido a mitigar presiones cambiarias. Sin embargo, el creciente uso de políticas industriales orientadas a fortalecer sectores estratégicos plantea desafíos en términos de eficiencia, sostenibilidad fiscal y potenciales distorsiones en el comercio internacional. En conjunto, el entorno global continúa demandando la implementación de reformas estructurales que impulsen el crecimiento potencial, refuercen la estabilidad

⁴ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-upgrades-ecuador-lt-instruments-at-b-assigns-recovery-rating-of-rr3-removes-uco-21-11-2025>

⁵ <https://www.primicias.ec/economia/daniel-noboa-proforma-presupuesto-asamblea-nacional-108332/>

⁶ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/ecuador-recurrira-deuda-sostener-presupuesto-2026/>

macroeconómica y fortalezcan la capacidad de respuesta ante shocks externos.

Economía Latinoamericana

La economía de América Latina y el Caribe mantiene un crecimiento bajo y heterogéneo en un contexto global desafiante. De acuerdo con la CEPAL⁷ la región creció aproximadamente 2,2% en 2024 y se proyecta una desaceleración a 1,8% en 2025, reflejando limitaciones estructurales y un entorno externo menos favorable. Esta dinámica es consistente con estimaciones del Fondo Monetario Internacional, que también apuntan a un crecimiento moderado y por debajo de otras regiones emergentes. En materia de precios, la inflación regional ha continuado descendiendo desde los niveles elevados observados en 2022-2023, como resultado de políticas monetarias restrictivas, la normalización de los precios internacionales y menores presiones de demanda, aunque con trayectorias diferenciadas entre países. No obstante, en varias economías la inflación subyacente, especialmente en servicios, muestra mayor persistencia, en línea con lo señalado por el Fondo Monetario Internacional.

Sin embargo, la región continúa enfrentando desafíos estructurales significativos. El bajo crecimiento potencial, la limitada inversión y la débil productividad siguen condicionando el desempeño económico. A esto se suman riesgos externos asociados a la desaceleración del comercio global, la fragmentación geoeconómica y la volatilidad de los mercados financieros internacionales. Asimismo, persisten vulnerabilidades fiscales, caracterizadas por elevados niveles de deuda y reducidos espacios de política, lo que podría amplificar el impacto de mayores costos de financiamiento, particularmente en economías con marcos institucionales más frágiles. En este contexto, los organismos internacionales coinciden en la necesidad de fortalecer la credibilidad de las políticas macroeconómicas, consolidar las finanzas públicas y avanzar en reformas estructurales orientadas a dinamizar la inversión, mejorar la productividad y aumentar la resiliencia frente a choques externos.

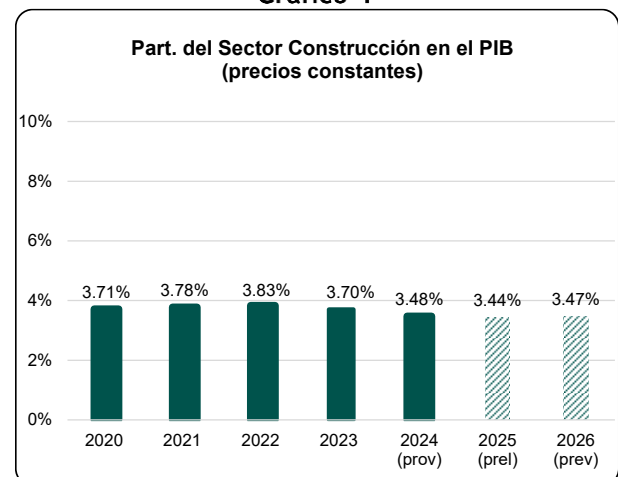
Sectorial de Construcción y Cartera de Vivienda

El sector de la construcción que abarca las actividades relacionadas a obra civil y el sector de

vivienda, está estrechamente relacionado con el entorno macroeconómico y es relevante para otras industrias como cadena de valor por el uso intensivo de materia prima y mano de obra. El sector está enfocado en inversiones de mediano y largo plazo, por lo que es una de las primeras industrias en verse afectada durante los ciclos económicos de recesión y una de las últimas en recuperarse debido a la necesidad de planificación y comienzo de importantes ciclos de inversión.

Según las cifras económicas presentadas por el Banco Central del Ecuador, el sector de la construcción alcanzó un decrecimiento de 7.87% en 2024, mayor a la contracción del PIB del país, que en el mismo año registró -1.94%. Sin embargo, para finales del año 2025, el sector proyecta una cifra positiva con un crecimiento de 2.72%, cifra similar proyectada para el año 2026 (2.62%). En términos de participación, el sector de la construcción se mantiene alrededor del 3.65% promedio en los últimos cinco años sobre el PIB.

Gráfico 4



Fuente: Banco Central del Ecuador.
Elaboración: BWR

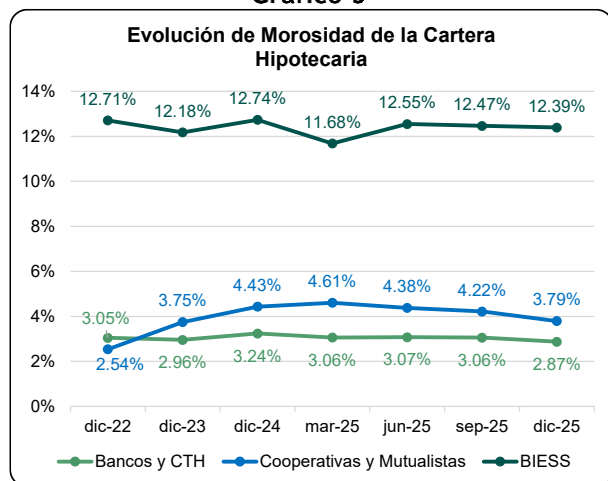
Por el lado de colocación de créditos para vivienda en el sistema financiero, el saldo de los créditos hipotecarios alcanzó USD 11,158 millones a diciembre 2025. La mayor participación con el 60% del mercado (USD 6,683 millones) es el BIESS, como el principal originador y administrador del crédito hipotecario en el sistema financiero, dado que históricamente ha ofrecido las tasas más competitivas. No obstante, en la actualidad la banca privada ha comenzado a acercarse a los niveles de tasas similares mediante productos

⁷ https://www.cepal.org/es/publicaciones/84460-balance-preliminar-economias-america-latina-caribe-2025?utm_source=chatgpt.com

específicos. A diciembre de 2025, la cartera hipotecaria del BIESS cierra con un decrecimiento anual de 2.40%. En contraste con la cartera del sector privado, que incluye bancos, cooperativas, mutualistas y la cartera administrada por la CTH, que cerró con crecimiento de 2.56% respecto a diciembre 2024.

En términos de morosidad, la cartera hipotecaria del sistema financiero privado más BIESS alcanza 8.72% a diciembre 2025, menos 0.5 p.p. respecto al año anterior. El BIESS registra el nivel de morosidad más alto en comparación con el resto de los participantes del mercado; no obstante, dicho indicador presenta una reducción ligera.

Gráfico 5



Fuente: Superintendencia de Bancos, SEPS y CTH.
Elaboración: BWR

Según el gremio empresarial denominado Constructores Positivos, el año 2025 cerrará con resultados favorables por presentar mayor dinamismo en toda la cadena de valor, como es el caso de la reactivación de la venta de la fabricación de otros productos minerales no metálicos aumentaron 18.9%, y las de metales comunes y productos derivados del metal crecieron 22.5%⁸. Otro de los indicadores relevantes es el nivel de empleo que generó el sector con alrededor de 480.000 plazas directas e indirectas, y con un crecimiento laboral esperado del 6.0% en 2025⁹.

Finalmente, con relación a la variación del Índice General de los Precios de Materiales, Equipo y Maquinaria de la Construcción (IPCO) según el INEC,

se puede apreciar durante el año 2025, en general, que los precios subieron interanualmente 3.45%. Este efecto se refleja en el crecimiento de los materiales eléctricos (5.89%), equipo y maquinaria (4.27%), y productos de hormigón simple (2.94%). Dentro de los materiales que no sufrieron variaciones significativas en los precios está el acero en barra y el resto de los productos metálicos¹⁰.

Para el año 2026, el Gobierno lidera el proyecto MITI MITI para la construcción de vivienda de interés pública con una relevante inversión de alrededor de USD 602 millones (fondos provenientes del BID y CAF) donde se canalizará a través de algunas instituciones financieras como Pacífico, Pichincha, Mutualista Pichincha, Rumiñahui, Mutualista Azuay, Cooperativa Atuntaqui, entre otras¹¹. Además, el Presidente de la República emitió un decreto (vigente desde el 27 de enero de 2026) para facilitar el acceso a vivienda impulsado por el BIESS que subió los montos de los préstamos hipotecarios, creó el producto Vivienda Premier (Plan Credicasa) con financiamiento hasta el 100% del valor del inmueble, y bajó la tasa de interés de 4.99% a 2.99% en este producto de crédito.

⁸ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/construccion-recupera-indicadores-economicos-ecuador/>

⁹ <https://www.eloriente.com/articulo/la-construccion-en-ecuador-atraves-un-repunte-sostenido-en-2025/54171>

¹⁰ https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/IPCO/2025/diciembre/1_IPCO_BOLE_TIN_DIC_2025.pdf

¹¹ <https://www.expreso.ec/actualidad/economia/miti-miti-como-acceder-al-credito-hipotecario-con-tasa-mas-baja-del-mercado-271243.html>

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 2026.