

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 8

MUTUALISTA PICHINCHA ORIGINADOR

CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO
SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A. ESTRUCTURADOR

FIDEVAL S.A. AGENTE DE MANEJO

DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES
DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR AGENTE PAGADOR

SILVERCROSS S.A. COLOCADOR

VALORES DE CONTENIDO CREDITICIO

Hasta USD 54'320,789,78 (Cincuenta y cuatro millones trescientos veinte mil setecientos ochenta y nueve con 78/100 dólares de los Estados Unidos de América).

CALIFICACIÓN DE RIESGO

| | |
|-------------|-----|
| CLASE A1: | AAA |
| CLASE A2-P: | B- |
| CLASE A2-E: | B- |

PACIFIC CREDIT RATING S.A.C..... CALIFICADORA DE RIESGOS

Resolución No. SCVS-IRCVSQ-DRMV-2025-00083660 de 09 de diciembre de 2025 que:

- Autoriza la Oferta Pública de Valores
- Aprueba el Prospecto de Oferta Pública
- Inscribe el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 en el Catastro Público de Mercado de Valores
- Inscribe los Valores VT-MUPI 8 en el Catastro Público de Mercado de Valores

| |
|--|
| CRITERIO POSITIVO SEPS: 6 de noviembre de 2025 |
|--|

| |
|-------------------------------|
| SEPS-SGD-INSEPS-2025-33145-OF |
|-------------------------------|

Nota de exclusión: La autorización de oferta pública otorgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no constituye recomendación alguna de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, ni del órgano establecido por la ley vigente, de la suscripción o adquisición de los valores emitidos como consecuencia de esta Titularización, así como tampoco implica pronunciamiento alguno sobre el precio, solvencia del fideicomiso mercantil emisor, el riesgo o la rentabilidad de los valores.

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| CONTENIDO | II |
| DEFINICIONES | V |
| 1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR | 1 |
| 1.1 Generales | 1 |
| 1.2 Objeto Social | 1 |
| 1.3 Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado | 1 |
| 1.3.1 Descripción de la actividad económica | 1 |
| 1.3.2 Principales productos y servicios | 1 |
| 1.3.3 Participación en el Mercado | 1 |
| 1.4 Grupo financiero | 1 |
| 1.5 Finalidad de la titularización | 1 |
| 1.6 Información económica y financiera | 2 |
| 1.6.1 Estados financieros auditados | 2 |
| 1.6.2 Análisis vertical, horizontal e índices | 2 |
| 1.6.3 Gastos Incurridos en el Proceso | 2 |
| 2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO | 3 |
| 2.1 Generales | 3 |
| 2.2 Objeto social | 3 |
| 2.3 Grupo financiero | 3 |
| 2.4 Constitución y plazo de duración de la sociedad | 3 |
| 2.4.1 Constitución | 3 |
| 2.4.2 Plazo | 4 |
| 2.5 Organigrama | 4 |
| 2.6 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa | 4 |
| 2.6.1 Identificación del personal administrativo | 4 |
| 2.6.2 Experiencia del personal administrativo | 4 |
| 2.6.3 Infraestructura técnica y administrativa | 5 |
| 2.7 Identificación y experiencia del personal directivo | 5 |
| 2.7.1 Identificación del personal directivo | 5 |
| 2.7.2 Experiencia del personal directivo | 6 |
| 2.8 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores | 7 |
| 2.9 Capital social y composición accionaria | 7 |
| 2.9.1 Capital social | 7 |
| 2.9.2 Composición accionaria y principales accionistas | 7 |
| 2.10 Información económica y financiera | 7 |
| 2.10.1 Estados financieros auditados | 7 |
| 2.10.2 Análisis vertical, horizontal e índices | 8 |
| 2.11 Aclaratoria | 8 |
| 3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR | 9 |
| 3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo | 9 |
| 3.2 Fecha y escritura pública de constitución | 9 |
| 3.3 Registros pertinentes | 9 |
| 3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso | 9 |
| 3.4.1 Finalidad y objeto | 9 |
| 3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo | 9 |
| 3.4.3 Derechos de los Inversionistas | 10 |
| 3.4.4 Rendición de cuentas | 10 |
| 3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo | 11 |
| 3.5 Descripción y valor del activo transferido y garantía | 11 |
| 3.5.1 Descripción del activo | 11 |
| 3.5.2 Valor de la cartera a titularizar | 12 |
| 3.5.3 Garantías del activo | 12 |
| 3.5.4 Descripción del tipo y características iniciales de la cartera | 12 |
| 3.5.5 Resumen de la calificación | 12 |
| 3.6 Reglamento de Gestión | 12 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.7 | Identificación de Riesgos | 12 |
| 3.7.1 | Riesgo de crédito | 13 |
| 3.7.2 | Riesgo de prepago de los Valores | 13 |
| 3.7.3 | Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios | 13 |
| 3.7.4 | Riesgo de base | 15 |
| 3.7.5 | Volatilidad de la tasa de interés | 15 |
| 3.7.6 | Riesgos sistémicos..... | 15 |
| 3.7.7 | Otros riesgos..... | 15 |
| 3.8 | Descripción detallada de los flujos..... | 15 |
| 3.8.1 | Características y Proyección de los flujos..... | 16 |
| 3.8.2 | Flujo de la Cartera Hipotecaria..... | 16 |
| 3.8.3 | Flujo de los Valores..... | 16 |
| 3.9 | Descripción del mecanismo de garantía | 17 |
| 3.9.1 | Prelación de Pagos | 17 |
| 3.10 | Procedimiento especial | 18 |
| 3.11 | Gastos del Fideicomiso | 18 |
| 3.11.1 | Gastos de Constitución | 18 |
| 3.11.2 | Gastos de Operación | 18 |
| 3.11.3 | Proyección de Gastos del Fideicomiso:..... | 19 |
| 3.12 | Aspectos tributarios..... | 19 |
| 3.13 | Causales de terminación y procedimiento de liquidación del Fideicomiso | 19 |
| 3.13.1 | Causales de terminación..... | 19 |
| 3.13.2 | Causales de terminación unilateral o atribuible al Originador..... | 20 |
| 3.13.3 | Procedimiento de liquidación | 20 |
| 3.14 | Causales y procedimiento para la sustitución del Agente de Manejo | 21 |
| 3.14.1 | Causales de sustitución | 21 |
| 3.14.2 | Procedimiento de sustitución | 21 |
| 3.15 | Auditoría..... | 21 |
| 3.16 | Información económica y financiera..... | 22 |
| 3.16.1 | Estados financieros..... | 22 |
| 4 | CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN | 23 |
| 4.1 | Generales..... | 23 |
| 4.2 | Monto total de la emisión | 23 |
| 4.3 | Destinatarios | 23 |
| 4.4 | Plazo de la Oferta Pública..... | 23 |
| 4.5 | Procedimiento para la colocación | 23 |
| 4.6 | Monto mínimo de la inversión | 23 |
| 4.7 | Forma y lugar de suscripción de los valores..... | 23 |
| 4.8 | Características de los valores a emitir | 24 |
| 4.8.1 | Tipo | 24 |
| 4.8.2 | Valor nominal | 24 |
| 4.8.3 | Naturaleza de los valores..... | 24 |
| 4.8.4 | Plazo | 24 |
| 4.8.5 | Rendimientos económicos | 24 |
| 4.8.6 | Periodicidad..... | 25 |
| 4.8.7 | Día de pago..... | 26 |
| 4.8.8 | Forma y lugar de pago del capital e interés | 26 |
| 4.8.9 | Derechos del inversionista | 26 |
| 4.8.10 | Clases y número de títulos..... | 26 |
| 4.8.11 | Condiciones de pago anticipado | 26 |
| 4.8.12 | Estructura | 26 |
| 4.8.13 | Destino de los recursos..... | 27 |
| 4.8.14 | Características de la cartera de crédito..... | 27 |
| | ANEXO ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS | 28 |
| | DEL AGENTE DE MANEJO | 28 |
| | ANEXO ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS | 80 |
| | DEL ORIGINADOR | 80 |
| | ANEXO INFORMACIÓN FINANCIERA | 175 |

| | |
|--|-----|
| DEL AGENTE DE MANEJO | 175 |
| ANEXO INFORMACIÓN FINANCIERA | 179 |
| DEL ORIGINADOR | 179 |
| ANEXO FLUJO DE LOS VALORES | 183 |
| ANEXO PROYECCIÓN DE LOS GASTOS DEL FIDEICOMISO | 199 |
| ANEXO DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS..... | 207 |
| ANEXO REGLAMENTO DE GESTIÓN | 209 |
| ANEXO DE ESPECIFICACIONES..... | 273 |
| ANEXO ESTADO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO..... | 281 |
| ANEXO DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL AGENTE DE MANEJO | 285 |
| ANEXO INFORME DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO | 287 |

Aclaración: El valor de la cartera que consta en los documentos legales: “CF”, “RG”, “AE” y en los informes de las Calificadoras de Riesgo es el referido a la cartera analizada y estudiada al inicio del proceso.

DEFINICIONES

| | |
|--|---|
| AGENTE DE MANEJO | Se refiere a la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en adelante Fideval S.A., en su calidad de administrador del patrimonio de propósito exclusivo, compañía autorizada por el órgano de control y por su Estatuto Social para actuar como Agente de Manejo en procesos de titularización. |
| ACTIVOS DEL FIDEICOMISO | Son aquellos definidos en el punto Composición del Activo del prospecto y en el Contrato de Fideicomiso. |
| ADMINISTRADOR | Se refiere al Administrador de los Créditos Hipotecarios, en principio cada Originador, o quien ejerza esta calidad en el futuro. |
| BENEFICIARIO | Es el Originador. |
| ORIGINADOR | Es la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. |
| CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS | Es el instrumento jurídico, mediante el cual se perfecciona la(s) cesión(es) o endoso (s) de créditos hipotecarios que celebran el Originador a título personal, y el Fideicomiso, así como las cesiones de las garantías que le acceden. |
| CONTRATO DE FIDEICOMISO | Se refiere a la escritura pública de constitución del Fideicomiso y a todas las modificaciones, aclaratorias o enmiendas que se realicen a dicha escritura pública. |
| CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA | Se refiere a los contratos de promesa de compraventa, opciones, anticipos o cualquier otra forma jurídica, suscritos entre el Fideicomiso de Titularización y el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, que permitan al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, asegurar la adquisición de valores de contenido crediticio provenientes de los procesos de titularización; adquisición que se realizará con pagos parciales a efectuarse en los términos establecidos en la Regulación del Programa. |
| CRÉDITOS HIPOTECARIOS O CARTERA HIPOTECARIA O CARTERA DE VIVIENDA O CONTRATO DE CRÉDITO O CONTRATO DE MUTUO O PAGARÉS | Significará cada uno y el conjunto de los contratos de crédito y/o pagarés y las hipotecas que los garantizan, y/o los derechos fiduciarios sobre fideicomisos de garantía. Todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos. Incluyendo toda reforma a dichos contratos y cualesquiera acuerdos supletorios a los mismos, que el Fideicomiso adquiera, a cualquier título. |
| CUENTAS DEL FIDEICOMISO O CUENTAS FIDUCIARIAS | Se refiere a las cuentas: corrientes, de ahorros o de inversión de propiedad del fideicomiso y en las cuales se depositen o manejen sus Flujos. |
| DEUDORES | Son las personas que han suscrito los créditos hipotecarios y, en tal virtud, están obligadas a pagar los dividendos, cargos, intereses y demás rubros estipulados en los respectivos contratos de crédito hipotecario. |
| DÍA DE CIERRE | Es el definido en el Anexo de Especificaciones. |
| DÍA DE PAGO O FECHA DE PAGO | Es el definido en el Anexo de Especificaciones. |
| DOCUMENTOS RELACIONADOS | Se refiere a los distintos contratos, instrumentos, acuerdos y documentos que sean celebrados u otorgados por las personas que intervienen en el presente proceso de titularización, para llevar a cabo los fines y propósitos del |

| | |
|--|---|
| | <p>Fideicomiso, y que incluyen, entre otros: (i) el Contrato de Administración, (ii) el Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios, (iii) el Contrato de Agente Pagador, (iv) Contrato de Constitución del Fideicomiso de Titularización, su Reglamento de Gestión y Anexo, (v) Prospecto de Oferta Pública, (vi) el Contrato de Custodia, (vii) Contrato de Colocación, (viii) Contrato de Desmaterialización, (ix) Contrato de Estructuración y Manejo como Servidor Maestro o Contrato de Delegación de Facultades, (x) Contratos de Promesa de Compraventa suscritos con el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, (xi) Contrato de Constitución del Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, (xii) Decreto Ejecutivo número 405 de 21 de abril de 2022, publicado en el Suplemento del Registro Oficial número 57 de 6 de mayo de 2022, (xiii) Resolución expedida por la ex Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, signada con el número 045-2015-F de fecha 5 de marzo de 2015, y sus reformas aprobadas mediante resolución 060-2015-F, número 070-2015-F de 11 de mayo del 2015, 083-2015-F de 26 de junio de 2015, 193-2016-F de 6 de enero de 2016 y 278-2016-F de 30 de agosto de 2016, que contienen la Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público, conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario, (xiv) Resolución expedida por la ex Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, signada con el número 502-2019-F y sus reformas aprobadas mediante resoluciones 507-2019-F, 539-2019-F, 562-2020-F y 641-2020-F, que contiene la Norma para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario y entidades del sector público no financiero, (xv) Resolución JPRF-F-2023-090 expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y (xvi), y Reglamento Operativo del Programa.</p> |
| EMISIÓN | Proceso mediante el cual el Fideicomiso emite Valores de contenido crediticio, cuyas características se detallan en el Anexo de Especificaciones y en el Prospecto de Oferta Pública. |
| EMISOR | Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8, que podrá ser denominado para todos los efectos legales y tributarios, así como como nombre comercial: VISP-MUPI 8 . |
| ETAPA DE ACUMULACIÓN | Es la etapa en la que el Fideicomiso adquirirá del Originador Cartera Hipotecaria que cumpla con las características descritas en el Anexo de Especificaciones. |
| ETAPA DE AMORTIZACIÓN | Es la etapa en que se amortizan los emitidos en función de la estructura de la titularización. |
| FECHA DE VENCIMIENTO | Es el día en que el último pago de capital de cada Clase de los Valores es exigible y que se encuentra determinado en los Valores emitidos y en el Prospecto de Oferta Pública. |
| FIDEICOMISO O PATRIMONIO DE PROPÓSITO EXCLUSIVO | Es el patrimonio independiente, constituido mediante escritura pública, integrado inicialmente por los activos transferidos por el originador y, posteriormente, por los activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren |

| | |
|---|---|
| | como consecuencia del desarrollo del presente proceso de titularización. |
| FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS. FIDEICOMISO INVERSIÓN HIPOTECARIA 1 | Es el fideicomiso mercantil constituido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha 20 de noviembre de 2019, ante el Notario encargado Septuagésimo Noveno del cantón Quito, doctor Rolando Patricio Del Pozo Vallejo y establece como objeto invertir en valores de contenido crediticio emitidos como consecuencia de los procesos de titularización de cartera para el financiamiento de vivienda de interés social y público de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación dictada por la Junta y en su contrato de constitución, de modo que con estos recursos se financie la compra de vivienda de interés social y público para las familias ecuatorianas. |
| FLUJO TEÓRICO | Es el conjunto de pagos programados en las tablas de amortización existentes, de todos los créditos hipotecarios titularizados. |
| FLUJO ESPERADO | Es el resultado de aplicar al flujo teórico, los efectos de mora, prepagos y pérdidas observadas. |
| FLUJO DISPONIBLE | De los Flujos en efectivo que genere la Cartera Hipotecaria y otros flujos en efectivo a favor del Fideicomiso, se deducirán los Gastos de Constitución y los Gastos de Operación para calcular el flujo disponible. |
| GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE OPERACIÓN | Son aquellos determinados en el punto Costos y Gastos del Reglamento de Gestión y en el Prospecto de Oferta Pública. |
| GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA | Se refiere al derecho real de hipoteca constituida para garantizar el pago de los Contratos de Mutuo o Pagarés y en caso de existir, el derecho de acreedor fiduciario sobre el fideicomiso de garantía al que se han aportado los bienes inmuebles. |
| ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN | Es el factor, expresado como un monto en dólares por cada US\$ 1.000 de valor nominal de los Valores, que, multiplicado por el valor nominal de los Valores, permite determinar el saldo de capital de cada Clase en una fecha determinada. Este índice se publicará mensualmente de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión y se podrá encontrar bajo la columna "Saldo de Capital Importe por cada Valor Nominal US\$ 1.000 en el formato que consta como Anexo Reporte de Pagos y en el Anexo Declaración de Pagos de los Valores. |
| INVERSIONISTAS O TENEDORES | Son aquellas personas, naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado que adquieran e inviertan en los Valores. |
| JUNTA | Es la Junta de Política y Regulación Financiera responsable de formular las políticas crediticia, financiera, incluyendo la política de seguros, servicios de atención integral de salud prepagada y valores; cuyas funciones se encuentran establecidas en el artículo 14 del Código Orgánico Monetario y Financiero. |
| PREPAGO O ABONO EXTRAORDINARIO | Es la cantidad de capital que un deudor hipotecario abona a su crédito, en fecha anterior a la determinada en las condiciones contractuales. |
| PÓLIZAS DE SEGURO | Serán las Pólizas de Seguro de Desgravamen e Incendio, |

| | |
|--|---|
| | que garantizan el pago de los créditos en los casos determinados en la póliza y a los inmuebles hipotecados, según sean determinadas en el Anexo de Especificaciones. |
| PROGRAMA O PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA | Se refiere al Programa establecido por el gobierno nacional, contenido en las siguientes normas: a) Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, b) Decreto Ejecutivo 405 de 21 de abril de 2022, publicado en el Suplemento del Registro Oficial número 57 de 6 de mayo de 2022, c) la Política para el Financiamiento de Vivienda establecido por el gobierno ecuatoriano, cuyas características constan en las Resoluciones número 045-2015-F y sus reformas contenidas en las Resoluciones número 060-2015-F, número 070-2015-F, número 083-2015-F, número 193-2016-F y número 278-2016-F, emitidas por la ex Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, d) la Norma para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario y entidades del sector público no financiero, cuyas características constan en las Resoluciones número 502-2019-F, 507-2019-F, 539-2019-F, 562-2020-F y 641-2020-F, emitidas por la ex Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; la Resolución JPRF-F-2023-090 expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y e) las normas que emita la Junta de Política y Regulación Financiera con base en lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 405 antes mencionado. |
| RESULTADO BRUTO | Es el resultado de los ingresos del fideicomiso menos sus gastos, excluido el gasto por exceso de flujos remanente, en cualquier momento, desde su constitución hasta su liquidación. |
| SALDO INSOLUTO O SALDO DE CAPITAL | Es el valor de capital sobre el cual se deben calcular los intereses en una fecha determinada. Esta definición aplica tanto para los Valores como para los créditos hipotecarios |
| REGULACIÓN O NORMATIVA | Son las políticas, resoluciones y normativa que en materia monetaria, crediticia, cambiaria, financiera y de seguros y valores emita la Junta de Política y Regulación Financiera. La regulación será de cumplimiento obligatorio para el Originador y la Fiduciaria en el ejercicio de su gestión. Se entiende aplicables a la fecha de la constitución de este fideicomiso, bajo el concepto de regulaciones, a aquellas contenidas en a) las Resoluciones número 045-2015-F y sus reformas contenidas en las Resoluciones número 060-2015-F, número 070-2015-F, número 083-2015-F, número 193-2016-F y número 278-2016-F, b) las Resoluciones número 502-2019-F, 507-2019-F, 539-2019-F, 562-2020-F y 641-2020-F emitidas por la ex Junta de Política Monetaria y Financiera, y la Resolución JPRF-2023-090 expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y c) el Decreto Ejecutivo 405 de 21 de abril de 2022, publicado en el Suplemento del Registro Oficial número 57 de 6 de mayo de 2022. |
| TPP O TASA PROMEDIO PONDERADA | Es aquella cuyo cálculo se define en el Anexo de Especificaciones. |
| SERVIDOR MAESTRO | Se refiere a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., quien actuará como |

| | |
|----------------|---|
| | servidor del proceso de conformidad con lo determinado en la normativa expedida para el efecto, en el Contrato de Constitución del Fideicomiso de Titularización y en el respectivo contrato suscrito con el Agente de Manejo. |
| VALORES | Son todos y cada uno de los valores de contenido crediticio emitidos por el Fideicomiso, en los términos y condiciones establecidos en su contrato de constitución, en el Prospecto de Oferta Pública, en el Reglamento de Gestión correspondiente y en dichos valores. |

1 INFORMACIÓN GENERAL DEL ORIGINADOR

1.1 Generales

| | |
|----------------------|--|
| Nombre: | Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" |
| Dirección Originador | Quito: Calle 18 de septiembre N E4-161 y Juan León Mera |
| Teléfono: | Quito: PBX: (593) (02) 2979 300 |
| Fax: | (593) (02) 2558-780 |
| Página web | www.mutualistapichincha.com |
| Correo electrónico | xavier.larreategui@mutualistapichincha.com |

1.2 Objeto Social

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha es una institución financiera privada, con finalidad social, cuya actividad principal es la captación de recursos del público para destinarlos al financiamiento de la vivienda, construcción y bienestar familiar de sus clientes.

1.3 Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado

1.3.1 Descripción de la actividad económica

Mutualista Pichincha es una entidad financiera dedicada a brindar soluciones financieras e inmobiliarias para sus clientes.

1.3.2 Principales productos y servicios

Entre los productos y servicios más destacados de Mutualista Pichincha se tienen los siguientes:

- Productos financieros: Cuenta de ahorros, inversiones, créditos, tarjeta de crédito y seguros
- Productos inmobiliarios: Casa lista, vivienda VIS, vivienda VIP y vivienda.

1.3.3 Participación en el Mercado

Al 31 de diciembre de 2024, Mutualista Pichincha es la mutualista más grande del país por el tamaño de sus activos (69.02% de los activos totales del sector financiero de mutualistas).

1.4 Grupo financiero

El Originador no pertenece a un grupo financiero.

1.5 Finalidad de la titularización

El presente proceso de titularización tiene por finalidad, lo siguiente:

- Participar del programa de financiamiento de vivienda de interés social y público en el que participa MIDUVI o el sector financiero público, conjuntamente con los sectores financiero y popular y solidario.

1.6 Información económica y financiera

1.6.1 Estados financieros auditados

En el Anexo Estados financieros auditados del Originador, se detallan los estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo.

1.6.2 Análisis vertical, horizontal e índices

Esta información consta en el Anexo Información financiera del Originador del presente prospecto.

1.6.3 Gastos Incurridos en el Proceso

En el anexo, "Proyección de Gastos del Fideicomiso", se detallan los gastos incurridos por el Fideicomiso en relación al proceso. Los montos reportados son del primer año y se reducen en los años siguientes en función de los saldos, prepagos, morosidad, etc. de la cartera. Todos estos valores incluyen I.V.A.

| Gastos del Proceso | | | |
|--|-----------|-----------------------------|--------------|
| Descripción | Monto | Porcentaje sobre la emisión | Periodicidad |
| Mantenimiento B.V. | 10,652 | 0.0196%* | por año |
| Agente de Manejo y Servidor Maestro | 24,495*** | 0.0451% | por año |
| Calificadora de Riesgos | 4,600** | 0.0085% | por año |
| Auditoría | 4,600** | 0.0085% | por año |
| Otros gastos de operación | 2,000** | 0.0037% | por año |
| Custodio de la cartera | 9,798*** | 0.0180% | por año |
| Agente Pagador y Custodio Valores | 21,728 | 0.0400% | una vez |
| Inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores | 2,500 | 0.0046% | una vez |
| Colocación (Piso de Bolsa y Casa de Valores) | 20,370 | 0.0375%* | una vez |
| Estructuración financiera y legal | 62,469** | 0.1150% | una vez |
| Revisión legal de los créditos | 1,633*** | 0.0030% | una vez |

* Porcentaje fijo, cuyo monto se reduce en los años siguientes ya que se calcula en función del saldo de títulos.
Monto fijo. *Costo por crédito definido en el "AE".

2 INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO

2.1 Generales

| | |
|--------------------|--|
| Nombre: | Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos |
| Dirección: | Quito: Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Santa Fe. Torre Corporativa, PB. Guayaquil: Av. De las Américas, Edificio Sky Building, piso 9, Oficina 906. |
| Teléfono: | Quito: PBX: (593) (02) 294-5300 Guayaquil: (593) (04) 3885 261 |
| Página web | www.fideval.com |
| Correo electrónico | mbmartinez@fideval.com / vgordillo@fideval.com |

2.2 Objeto social

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos fue Constituida con el objeto de administrar Fondos de Inversión, Negocios Fiduciarios, Titularización y Representar a Fondos Internacionales.

La compañía se encuentra legalmente inscrita en el Registro de Mercado de Valores, bajo número de Inscripción 1999.1.10.000.21, con presencia en el mercado ecuatoriano desde 1998.

Actualmente Fideval S.A. es una compañía que cuenta con licencias para administrar Fondos de Inversión, Negocios Fiduciarios, actuar como Agente de Manejo en procesos de Titularización, y representar Fondos Internacionales.

2.3 Grupo financiero

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos no pertenece a ningún grupo financiero local o internacional.

2.4 Constitución y plazo de duración de la sociedad

2.4.1 Constitución

Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, se constituyó inicialmente bajo la denominación de Invescorp valores S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Segunda del Cantón Quito, el 29 de julio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el veintidós de agosto del mismo año.

Luego, por escritura pública otorgada el 22 de agosto de 1996, ante el Notario Segundo Suplente del Cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 13 de diciembre del mismo año, Invescorpvalores S.A. Casa de Valores cambió su denominación por Invescorpsecurities S.A.

Después, mediante escritura pública otorgada el 12 de agosto de 1998, ante el Notario Quinto del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 28 de octubre del mismo año, la compañía Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores, cambió su denominación por la de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, modificó su objeto social y reformó integralmente sus estatutos sociales.

Por Resolución número 98.1.5.2.03249 de fecha 29 de diciembre de 1998, expedida por la Intendencia de Mercado de Valores, se autorizó el funcionamiento de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, ordenándose su inscripción en el Registro de Mercado de Valores, la misma que se efectuó con fecha 6 de enero de 1999 bajo el número 1999.1.10.00021.

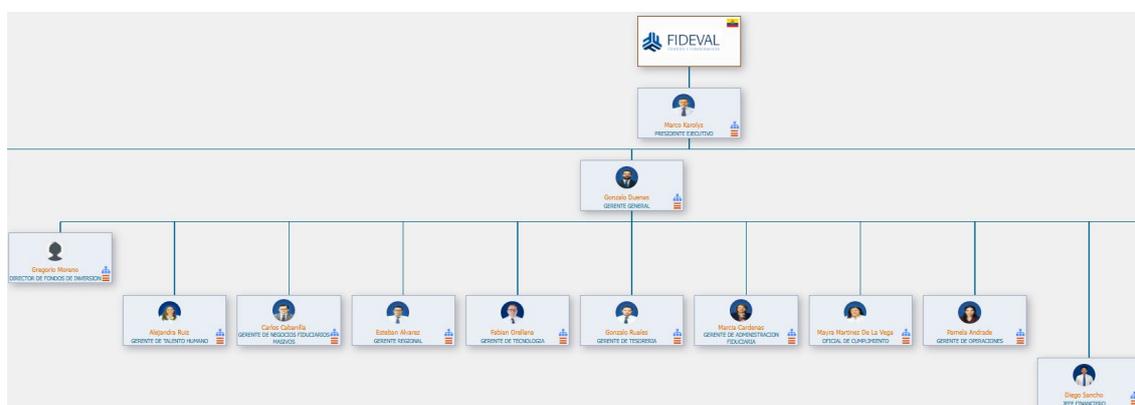
Mediante escritura pública otorgada el 12 de abril del año 2013 ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre del mismo año, la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos se fusionó por absorción con la compañía Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A. habiéndose esta última disuelto y cancelado su inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Quito. La compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos adicionalmente, a través de la misma escritura, aumentó su capital social, prorrogó su plazo social, reformó integralmente y codificó sus estatutos.

Con fecha 13 de agosto de 2019 ante la notaria sexta de Quito se suscribió la escritura de aumento de capital y reforma de estatutos, escritura debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 03 de octubre del mismo año.

2.4.2 Plazo

La duración de la compañía será de cincuenta años contados a partir del primero de enero del año 2013, plazo que podrá prorrogarse o reducirse observando en cada caso las disposiciones legales pertinentes y lo previsto en el Estatuto.

2.5 Organigrama



2.6 Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa

2.6.1 Identificación del personal administrativo

| CARGO | NOMBRE |
|--|-----------------|
| Gerente General | Gonzalo Dueñas |
| Representante Legal | Gonzalo Dueñas |
| Gerente de Operaciones de Negocios Fiduciarios | Pamela Andrade |
| Gerente de Administración Fiduciaria | Marcia Cárdenas |
| Gerente Regional | Esteban Álvarez |

2.6.2 Experiencia del personal administrativo

Gerente General: GONZALO DUEÑAS

Formación Académica: PUCE: Economista.
 Fordham University: Maestría en Economía Política Internacional y Desarrollo.
 Tecnológico de Monterrey: Diplomado en Dirección Estratégica en Marketing.
 USFQ: Máster en Administración de Empresas.
 Universidad de Oxford: Programa de Liderazgo Avanzado

Trayectoria Laboral: 12 años de experiencia en el negocio fiduciario.
 Fideval: Gerente de Inteligencia de Negocios.

| | |
|----------------------|--|
| | Politik S.A: Consultor. |
| Tiempo en Fideval: | 15 años. |
| | Gerente de Operaciones de Negocios Fiduciarios: PAMELA ANDRADE |
| Formación Académica: | TES: Tecnóloga en Administración de Empresas. |
| Trayectoria Laboral: | 25 años de experiencia en el negocio fiduciario Fiducia: Gerente de Operaciones. |
| Tiempo en Fideval: | 25 años. |
| | Gerente de Administración Fiduciaria: MARCIA CARDENAS |
| Formación Académica: | UCE: Economista. USFQ: Diplomado Internacional en Negocios Fiduciarios. UASB: Diplomado de Especialista en Tributación. Instituto de Prácticas Bancarias y Financieras: Diplomado en Negocios Fiduciarios |
| Trayectoria Laboral: | 27 años de experiencia en el negocio fiduciario. Fiducia: Coordinador Nacional. Fondos Pichincha: Gerente Nacional Fondos Pichincha: Presidente. |
| Tiempo en Fideval: | 25 años |
| | Gerente Regional: ESTEBAN ALVAREZ |
| Formación Académica: | PUCE: Ingeniero Comercial con mención en Finanzas. IDE: Magister en Dirección de Empresas |
| Trayectoria Laboral: | 23 años de experiencia en el negocio fiduciario. |
| Tiempo en Fideval: | 23 años |

2.6.3 Infraestructura técnica y administrativa

INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

Fideval S.A., ha diseñado su estructura a fin de satisfacer las exigencias de un mercado fiduciario en crecimiento, que requiere de asesoría profesional en el manejo Fondos de Inversión, de patrimonios y encargos de terceros.

La estructura organizacional de Fideval S.A. busca crear equipos interdisciplinarios para los diferentes negocios, que fusionan a profesionales de varias especialidades.

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y TECNOLÓGICA

El Sistema Informático de Fideval, cuenta con la tecnología necesaria para controlar y administrar cada uno de los Fondos Administrados y Negocios Fiduciarios, en todos los aspectos que involucra su ciclo fiduciario desde la constitución de un patrimonio o encargo y el manejo de un proceso de titularización, como: registros contables independientes, control documentario, identificación y control de bienes fideicomitidos, control de valorización, rendición de cuentas (financiera-contable y operativa), control de vencimientos, agenda de eventos fiduciarios importantes, administración y control de flujos, contabilización completa de las operaciones asociadas al negocio y proceso de liquidación, cuenta con herramientas que mitigan el riesgo a través de listas negras, cuenta con un BPM que ayuda a llevar un control de procesos y el estado de los mismos, con alertas, mensajería, cuenta con herramientas de digitalización ONBASE que permite almacenar información digital y recuperarla con facilidad.

2.7 Identificación y experiencia del personal directivo

2.7.1 Identificación del personal directivo

| DIRECTORES | |
|---------------------------------|--------------------|
| Jorge Juan Carlos Arias Velasco | Director principal |
| Andrés Domínguez Maldonado | Director principal |

| DIRECTORES | |
|-------------------------------|--------------------|
| Juan Xavier Arias Arteta | Director principal |
| Marco Arturo Karolys Cordovez | Director suplente |
| Ana Lucía Vivero Miño | Director suplente |
| Héctor Barahona Moncayo | Director suplente |
| Bernardo Arias Arteta | Director suplente |

2.7.2 Experiencia del personal directivo

| | |
|----------------------|---|
| Trayectoria Laboral: | Presidente del Directorio: JORGE JUAN CARLOS ARIAS Asociación de Bancos Privados del Ecuador: Director. Grupo Financiero Popular: Vicepresidente. Grupo Financiero Aserval: Gerente General. |
| Formación Académica: | Director principal: ANDRÉS DOMINGUEZ MALDONADO USFQ: Bachelor of Arts (BA) en Finanzas y Minor en Marketing |
| Trayectoria Laboral: | ARQUITECH: Presidente Ejecutivo. Synergy Group: Vicepresidente Ejecutivo. EasySoft: Vicepresidente |
| Formación Académica: | Director principal: JUAN XAVIER ARIAS ARTETA UTPL: Abogado Bryant University: Administración de Empresas |
| Trayectoria Laboral: | E-CHEK : Gerente General SWAP INVESTMENTS: Gerente General GRUPO LISOVA: Director Comercial |
| Formación Académica: | Director suplente: ANA LUCÍA VIVERO MIÑO USFQ: Licenciatura en Administración de Alimentos y Bebidas BA in Food and Beverage Management University of Central Florida: Programa de Inglés intensivo |
| Trayectoria Laboral: | Harvard University (Cambridge, MA) – Programas de Beca Latinoamericanos y Programas académicos y profesionales Restaurante Raclette – Administrador |
| Formación Académica: | Director suplente: HÉCTOR BARAHONA MONCAYO Pontificia Universidad Católica del Ecuador: Abogado y Doctor en Jurisprudencia USFQ: Máster en Administración de Empresas MBA |
| Trayectoria Laboral: | Lexvalor Abogados: Director Gerente y Socio Grupo Financiero Aserval: Asesor del área Legal International Bar Association: miembro |
| Formación Académica: | Director Suplente: MARCO KAROLYS EPN: Ingeniero Electrónico. USFQ: Máster en Administración de Empresas. |
| Trayectoria Laboral: | Tecnológico de Monterrey: Diplomado en Gestión Estratégica 21 años de experiencia en el negocio fiduciario Fideval: Gerente de Negocios Fiduciarios – Gerente General |

Filafondos: Subgerente de Negocios Fiduciarios.

Director suplente: BERNARDO ARIAS ARTETA
Formación Académica: Emory University: Bachelor of Arts (BA), Economics and Philosophy
Trayectoria Laboral: Sonder: HEAD OF Growth Strategy
Diners Club: Segment Manager
Philip Morris INTERNACIONAL: Analista de Planificación Estratégica

2.8 Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores

La empresa fue autorizada para operar como Administradora de Fondos y Fideicomisos por parte de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 98.1.5.2.03249 de diciembre 29 de 1998, ordenándose su inscripción en el Registro de Mercado de Valores, la misma que se efectuó con fecha 6 de enero de 1999, bajo el número 1999.1.10.00021.

2.9 Capital social y composición accionaria

2.9.1 Capital social

| Capital de Fideval S.A. | |
|-------------------------|---------------|
| Capital Suscrito: | USD 2'134,083 |
| Capital Pagado: | USD 2'134,083 |
| Capital Autorizado: | USD 4'268,166 |

2.9.2 Composición accionaria y principales accionistas

| Composición accionaria | |
|-------------------------------|-----------------|
| Número de acciones suscritas: | 2'134,083 |
| Valor nominal de cada acción: | USD 1 |
| Clases: | Ordinarias |
| Serie: | No tienen serie |

| Principales Accionistas | |
|----------------------------|-------------|
| Arias Velasco Juan Carlos | 44.5% |
| Dominguez Maldonado Andres | 20.4% |
| Actinvest S.A. | 17.2% |
| Gada S.A.S | 8.1% |
| Vivero Miño Ana Lucía | 5.4% |
| Max-Shares S.A.S | 4.4% |
| Total | 100% |

2.10 Información económica y financiera

2.10.1 Estados financieros auditados

En el Anexo Estados financieros auditados del Agente de Manejo, se detallan los estados financieros con sus respectivas notas y dictamen del auditor externo.

2.10.2 Análisis vertical, horizontal e índices

Esta información consta en el Anexo Información financiera del Agente de Manejo del presente prospecto.

2.11 Aclaratoria

Las obligaciones asumidas por el Agente de Manejo en el Fideicomiso son de medio únicamente y no de resultado.

3 INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

3.1 Denominación específica del Patrimonio Autónomo

FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 8.

3.2 Fecha y escritura pública de constitución

Escritura Pública de Constitución otorgada el 05 de diciembre de 2024 y reforma con fecha 7 de octubre de 2025 ante la Notaria Décima Octava del cantón Quito.

3.3 Registros pertinentes

| Registro | Número |
|--|---------------|
| Registro Único de Contribuyentes | 1793222515001 |
| Catastro Público del Mercado de Valores, VISP-MUPI 8 | ver Carátula |
| Catastro Público del del Mercado de Valores, VT-MUPI 8 | ver Carátula |

3.4 Resumen del Contrato de Fideicomiso

3.4.1 Finalidad y objeto

- Que el Fideicomiso desarrolle un proceso de titularización de cartera con garantía hipotecaria, acorde con lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.
- Que el Fideicomiso adquiera créditos respaldados con garantía hipotecaria mediante la celebración de los correspondientes contratos de compraventa para que el Agente de Manejo, o quien este designe como Administrador de cartera, cobre los créditos y ejerza todos los demás derechos que le corresponda como acreedor hipotecario, de conformidad con los términos y condiciones de los créditos hipotecarios y para que utilice los pagos que reciba de los mismos para cumplir con los compromisos adquiridos en la emisión de valores de contenido crediticio, así como los gastos asociados con la constitución de este Fideicomiso, los asociados con la administración de los créditos y los asociados con el manejo y operación del Fideicomiso.
- Que el Fideicomiso emita valores de contenido crediticio denominados VT-MUPI 8, en adelante “Valores” y, con el producto de la emisión de dichos valores y otros valores a su favor, pague el precio pactado por la compra de los créditos.
- Cumplir con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, respecto a la Política para el Financiamiento de Vivienda de interés público en las que participan MIDUVI o el sector financiero público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario.

Todo lo anterior de conformidad y sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos Relacionados.

3.4.2 Obligaciones y Derechos del Agente de Manejo

Obligaciones:

- Pagar por cuenta del Fideicomiso, el capital y los intereses de los Valores a sus tenedores.
- Mantener el Fideicomiso separado de su propio patrimonio y de los demás patrimonios de propósito exclusivo que administre, llevando para el efecto una contabilidad independiente para cada uno de éstos. La contabilidad del Fideicomiso deberá reflejar la finalidad descrita en el Contrato de Fideicomiso y se sujetará a las normas expedidas por los órganos de control y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Rendir cuentas de su gestión de manera semestral al Originador y al Beneficiario o a quien éste señale, según los parámetros establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y en las resoluciones de carácter general expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y demás organismos competentes, sin perjuicio de su obligación de

proporcionar información a los Inversionistas, autoridades de control y Comité de Vigilancia, con la periodicidad establecida en el Reglamento de Gestión.

- Las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, normativa secundaria en el programa de financiamiento de vivienda, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

Derechos:

- Cobrar las sumas a que tenga derecho por concepto de comisiones, honorarios, reposición de gastos efectuados por cuenta del Fideicomiso, pago de impuestos y otros gastos, conforme lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.
- Solicitar con cargo al Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables, en casos de duda, vacíos legales o falta de claridad en algún tema inherente a los documentos de contratación del Fideicomiso de Titularización, incluido el prospecto de oferta pública.
- Renunciar a su gestión por las causales establecidas en la cláusula “Renuncia del Agente de Manejo” del Contrato de Fideicomiso.
- Actuar con base en cualquier documento que creyese ser auténtico y que esté firmado o sea presentado por la persona autorizada para ello.
- Reemplazar al Agente Pagador, Calificadora de Riesgo y/o al Custodio, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.
- Reemplazar, al Administrador, con base a lo determinado en el correspondiente Contrato de Administración, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.
- Los demás establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, normativa secundaria en el programa de financiamiento de vivienda, en el Contrato de Fideicomiso y en los Documentos Relacionados.

3.4.3 Derechos de los Inversionistas

Sin perjuicio de otros establecidos en la ley u otras cláusulas del Contrato de Fideicomiso, son derechos de los Inversionistas o Tenedores:

- Cobrar las sumas de dinero que tengan derecho por concepto de pagos de capital e intereses que generen los Valores.
- Ejercer el derecho de cobro preferente según la prelación de pago de la emisión descrita en el Reglamento de Gestión y en los Documentos Relacionados.
- Comparecer, por si o por medio de un apoderado, a las reuniones de la Asamblea de Inversionistas con autorización general para todas las reuniones o específica para una o varias de ellas, sea por instrumento público o privado.
- Elegir y ser elegido como miembro del Comité de Vigilancia.

En caso que los Inversionistas o Tenedores no ejercieren su derecho a recibir bienes del Fideicomiso de Titularización dentro de los seis meses posteriores a la fecha que haya nacido la obligación de dar, el Fideicomiso Mercantil consignará ante un Juez los bienes que les pudiere corresponder a los Inversionistas o Tenedores que no hayan recibido tales bienes, incluso por negarse a ejercer ese derecho.

Los acreedores de los Inversionistas o Tenedores solo podrán perseguir los derechos y beneficios que a estos les corresponda hasta por el valor de su inversión en los valores, pero no podrán ejercer acción alguna contra los bienes del Fideicomiso Mercantil.

3.4.4 Rendición de cuentas

La rendición de cuentas, a cargo del Agente de Manejo, se efectuará semestralmente siguiendo los principios y los requerimientos de información establecidos en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias, sin perjuicio del derecho del Originador o del Beneficiario Principal, mientras sea Beneficiario del Fideicomiso de Titularización, de solicitar en cualquier momento la información que consideren necesaria respecto a la Cartera Hipotecaria, los ingresos y gastos y el proceso de titularización. Sin perjuicio de los deberes que la ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo entregará la siguiente información:

3.4.4.1 Información a inversionistas

Mensualmente el Estructurador y el Agente de Manejo publicarán en su página web: www.cth.com.ec y www.fideval.com respectivamente, información referente al comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago y saldo insoluto de los Valores, en la forma prevista en el Anexo Reporte de Pagos y en el Anexo Declaración de Pago de Títulos del Reglamento de Gestión.

Los inversionistas y el ente de control conocerán la gestión de la administradora de fondos y fideicomisos, a cargo del patrimonio autónomo, mediante la entrega semestral de su rendición de cuentas, que será publicada en su página web: www.fideval.com.

Así mismo, en la página web del Agente de Manejo, podrán encontrar el informe de la Calificación de Riesgo semestral de los Valores

Con la sola información que legal y normativamente deba proporcionar el Fideicomiso a los órganos de control y bolsas de valores, se entenderán formalmente informados los tenedores de los Valores, de las operaciones, gestiones y estados financieros del Fideicomiso, mientras se encuentren vigentes los Valores.

3.4.4.2 Información a órganos de control

El Agente de Manejo remitirá a los órganos de control, toda la información que determine la Ley de Mercado de Valores y las normas complementarias, con la periodicidad y en los términos requeridos.

3.4.5 Honorarios del Agente de Manejo

Durante la vigencia del Fideicomiso, por concepto de servicio de agente de manejo, el honorario del Agente de Manejo será el definido en el Anexo de Especificaciones que forma parte integrante del Contrato de Fideicomiso.

En adelante el honorario del Agente de Manejo y todos, a los que tenga derecho el Agente de Manejo, serán cobrados previas las deducciones que la ley prevea.

El Honorario del Agente de Manejo será pagado, mensualmente, cada "Día de pago", de acuerdo con lo definido en el Anexo de Especificaciones. A menos que no existan fondos suficientes para este fin, se registrará una cuenta por pagar al Agente de Manejo que será pagada en el momento en que existan fondos suficientes para pagarla.

Salvo que se establezca expresamente lo contrario para casos específicos, todos los gastos incurridos por el Agente de Manejo en el ejercicio de sus obligaciones correrán por cuenta del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y de los Documentos Relacionados.

3.5 Descripción y valor del activo transferido y garantía

3.5.1 Descripción del activo

El activo del Fideicomiso estará conformado por:

- El Aporte Inicial.
- Los recursos que se integren, a cualquier título, en el futuro al Patrimonio de Propósito Exclusivo.
- Los créditos hipotecarios adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.
- Todos los recursos generados por la recaudación de los créditos hipotecarios que comprenden, pero sin limitarse el capital e intereses, excluyendo honorarios de cobranza, administración, seguros y otros.
- Los recursos recaudados por la colocación de los Valores, excepto el premio en la colocación de los Valores, si lo hubiere.
- Los bienes en que el Fideicomiso invierta y los bienes que el Agente de Manejo, a nombre del Fideicomiso, adquiera con cualesquiera de los activos del Fideicomiso o que llegasen a pertenecer al Fideicomiso, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

- Todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los demás activos del Fideicomiso.
- El agente de manejo no podrá hipotecar, pignorar o de cualquier otra forma gravar, en todo o en parte, los activos del Fideicomiso, salvo que el comité de Vigilancia así lo apruebe al considerarlo necesario para cumplir con los objetivos y fines del Fideicomiso.

3.5.2 Valor de la cartera a titularizar

El valor del activo identificado como créditos de vivienda con garantía hipotecaria será de hasta USD 54'320,789,78 (Cincuenta y cuatro millones trescientos veinte mil setecientos ochenta y nueve con 78/100 dólares de los Estados Unidos de América).

3.5.3 Garantías del activo

- Los créditos hipotecarios se encuentran respaldados con garantía hipotecaria y podrán tener también garantía fiduciaria.
- Hipotecas, todos los créditos son garantizados con primera hipoteca.
- Pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados.
- Pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado.

3.5.4 Descripción del tipo y características iniciales de la cartera

La información de la cartera se encuentra en el punto “Análisis descriptivo de la cartera a titularizar” del Cálculo de Factores de Desviación de Flujos, que consta en el Reglamento de Gestión que forma parte anexa del presente documento.

3.5.5 Resumen de la calificación

El 100% de los créditos que integran el Fideicomiso, han sido calificados de acuerdo a lo estipulado en el numeral 1, de la Sección II “Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo”, de la Codificación de Resoluciones de la Junta Bancaria.

A continuación, detallamos el Resumen de la Calificación.

| Créditos para la Vivienda | Total |
|---------------------------|----------------------|
| Riesgo Normal | 53,480,259.62 |
| Riesgo Potencial | 157,278.54 |
| Riesgo Deficiente | - |
| Dudoso Recaudo | - |
| Pérdida | - |
| Total | 53,637,538.16 |

Con saldos vigentes al 27 de octubre de 2025

En el Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios se presenta un cuadro descriptivo de las principales características de la cartera.

3.6 Reglamento de Gestión

El Reglamento de Gestión del Fideicomiso consta como anexo a este documento. Se aclara que se efectuarán las publicaciones referentes al Fideicomiso o a los valores en la página web institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

3.7 Identificación de Riesgos

Para este proceso se han identificado los siguientes riesgos que pueden afectar el normal desarrollo de la emisión.

3.7.1 Riesgo de crédito

Este riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos de pagos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios. Este riesgo a su vez se divide en:

- Riesgo de mora. - Es la probabilidad que un deudor se atrase en los pagos de su crédito, entendiéndose el retraso por un valor y un plazo determinado. Una tasa de mora elevada repercute en la capacidad del Fideicomiso de pagar las obligaciones (capital e intereses) de los títulos emitidos.
- Riesgo de pérdida. - Es la probabilidad que un cliente definitivamente no pague su crédito. Se mide como la diferencia entre el valor inicialmente estimado a recuperarse según las condiciones contractuales y el valor efectivo recuperado al final.

Para mitigar estos riesgos, toda la cartera cuenta con primeras hipotecas y serán administradas por la misma institución originadora, que ha logrado el manejo adecuado para la calificación recibida.

3.7.2 Riesgo de prepago de los Valores

Consiste en la posibilidad de amortizar anticipadamente los Valores como consecuencia, principalmente, del prepago de los créditos hipotecarios.

3.7.3 Riesgo de prepago de los Créditos Hipotecarios

El riesgo de prepago de los créditos hipotecarios no se cubre en el proceso de titularización y, por tal motivo, no se introducen mecanismos de seguridad para eliminarlo o mitigarlo. No obstante, con el fin que los inversionistas puedan estimar la incidencia de este riesgo, a título meramente informativo, se presenta el siguiente cuadro en el cual se proyecta la amortización de los Valores a diferentes niveles de prepago.

Esta información ha sido calculada en base a la información histórica de la cartera, y por tanto, los futuros prepagos pueden tener un comportamiento distinto al proyectado dependiendo de las variables intrínsecas de este elemento.

Saldo Insoluto de los Valores bajo diferentes supuestos de Prepago

| CLASE A1 | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prepago | 1.22% | 3.00% | 5.00% | 6.00% | 7.00% | 8.00% | 10.00% | 12.00% | 14.00% | 16.00% | 18.00% |
| Meses | | | | | | | | | | | |
| 12 | 96% | 92% | 89% | 87% | 86% | 84% | 81% | 77% | 74% | 70% | 67% |
| 24 | 92% | 84% | 78% | 74% | 71% | 68% | 62% | 55% | 49% | 43% | 37% |
| 48 | 83% | 69% | 56% | 50% | 44% | 38% | 27% | 17% | 7% | 0% | 0% |
| 72 | 72% | 52% | 34% | 26% | 18% | 11% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 96 | 57% | 35% | 13% | 3% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 120 | 43% | 16% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 132 | 35% | 6% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 144 | 27% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 156 | 18% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 168 | 9% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 180 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| TIR | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% | 8.99% |
| Vida Promedio | 8.57 | 6.05 | 4.52 | 3.99 | 3.57 | 3.23 | 2.70 | 2.31 | 2.01 | 1.78 | 1.59 |
| Duración | 5.45 | 4.27 | 3.45 | 3.13 | 2.87 | 2.64 | 2.28 | 2.00 | 1.77 | 1.59 | 1.44 |
| Duración Mod. | 5.40 | 4.24 | 3.42 | 3.11 | 2.85 | 2.62 | 2.26 | 1.98 | 1.76 | 1.58 | 1.43 |

| CLASE A2-P | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prepago | 1.22% | 3.00% | 5.00% | 6.00% | 7.00% | 8.00% | 10.00% | 12.00% | 14.00% | 16.00% | 18.00% |
| Meses | | | | | | | | | | | |
| 12 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 24 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 48 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 98% | 88% |
| 72 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | 82% | 70% | 59% | 50% |
| 96 | 100% | 100% | 100% | 100% | 92% | 82% | 66% | 53% | 42% | 33% | 26% |
| 120 | 100% | 100% | 89% | 77% | 66% | 57% | 42% | 31% | 23% | 16% | 11% |
| 144 | 100% | 95% | 65% | 54% | 45% | 37% | 24% | 16% | 9% | 5% | 1% |
| 168 | 100% | 72% | 45% | 35% | 27% | 20% | 11% | 4% | 0% | 0% | 0% |
| 180 | 98% | 61% | 35% | 26% | 19% | 13% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 192 | 86% | 50% | 27% | 19% | 12% | 7% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 204 | 74% | 40% | 19% | 11% | 6% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 216 | 62% | 30% | 11% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 228 | 50% | 21% | 4% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 240 | 39% | 13% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 252 | 30% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 264 | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 276 | 11% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 288 | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 295 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| TIR | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% | 9.50% |
| Vida Promedio | 19.19 | 16.17 | 13.71 | 12.71 | 11.83 | 11.06 | 9.75 | 8.70 | 7.83 | 7.11 | 6.50 |
| Duración | 8.65 | 8.09 | 7.49 | 7.20 | 6.93 | 6.67 | 6.19 | 5.75 | 5.37 | 5.02 | 4.71 |
| Duración Mod. | 8.58 | 8.03 | 7.43 | 7.14 | 6.87 | 6.61 | 6.14 | 5.71 | 5.32 | 4.98 | 4.67 |

| CLASE A2-E | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prepago | 1.22% | 3.00% | 5.00% | 6.00% | 7.00% | 8.00% | 10.00% | 12.00% | 14.00% | 16.00% | 18.00% |
| Meses | | | | | | | | | | | |
| 12 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 24 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 48 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 98% | 88% |
| 72 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | 82% | 70% | 59% | 50% |
| 96 | 100% | 100% | 100% | 100% | 92% | 82% | 66% | 53% | 42% | 33% | 26% |
| 120 | 100% | 100% | 89% | 77% | 66% | 57% | 42% | 31% | 23% | 16% | 11% |
| 144 | 100% | 95% | 65% | 54% | 45% | 37% | 24% | 16% | 9% | 5% | 1% |
| 168 | 100% | 72% | 45% | 35% | 27% | 20% | 11% | 4% | 0% | 0% | 0% |
| 180 | 98% | 61% | 35% | 26% | 19% | 13% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 192 | 86% | 50% | 27% | 19% | 12% | 7% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 204 | 74% | 40% | 19% | 11% | 6% | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 216 | 62% | 30% | 11% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 228 | 50% | 21% | 4% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 240 | 39% | 13% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 252 | 30% | 5% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 264 | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 276 | 11% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 288 | 2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 295 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| TIR | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% | 0.10% |
| Vida Promedio | 19.19 | 16.17 | 13.71 | 12.71 | 11.83 | 11.06 | 9.75 | 8.70 | 7.83 | 7.11 | 6.50 |
| Duración | 19.00 | 16.04 | 13.61 | 12.62 | 11.76 | 10.99 | 9.70 | 8.66 | 7.80 | 7.08 | 6.47 |
| Duración Mod. | 19.00 | 16.04 | 13.61 | 12.62 | 11.76 | 10.99 | 9.70 | 8.65 | 7.80 | 7.08 | 6.47 |

En cada clase, los encabezados de las columnas representan el nivel de prepago experimentado por la cartera. Así, en caso de experimentar un índice de prepago del 8%, al mes 48 la Clase A1 tendría un saldo insoluto por alrededor del 38% de su valor original. Correspondientemente, la vida promedio, duración, duración modificada, presentados en las tres últimas filas del cuadro varían de acuerdo con el índice de prepago utilizado.

3.7.4 Riesgo de base

Es el riesgo que se genera cuando el interés del pasivo (los títulos) difiere del que paga el activo (la cartera) debido a que se ajustan a diferentes factores o bases. A fin de mitigar este riesgo, los Valores usarán como base la Tasa Promedio Ponderada (TPP) del portafolio de los créditos hipotecarios que integran el Fideicomiso. De esta manera se mitiga un desfase entre la rentabilidad que genera el portafolio de créditos y la rentabilidad que percibirán los inversionistas.

3.7.5 Volatilidad de la tasa de interés

Es el riesgo que se presenta debido a variaciones materiales y continuas de la tasa de interés de referencia sobre la cual se calcula el rendimiento de un título valor. Estas variaciones, al ser elevadas, generan incertidumbre en la rentabilidad esperada por los inversionistas.

A fin de mitigar este riesgo se usa la TPP como base de ajuste, dado que, al ser un índice que resulta de ponderar un gran número de créditos que se reajustan a lo largo de todo el año, se suavizan los efectos de cambios bruscos de la tasa de interés.

3.7.6 Riesgos sistémicos

El comportamiento de los flujos proyectados es una función del desempeño de los activos subyacentes que forman parte del Fideicomiso. Esos activos son los créditos hipotecarios, que son honrados por cada uno de los deudores correspondientes. Al estar inmersos en la economía nacional, cada uno de los individuos que mantienen un crédito hipotecario, están influenciados por los cambios que sucedan dentro del entorno económico. El comportamiento de los créditos puede verse afectado en períodos de crisis. Sin perjuicio de lo anterior, la estructura ha merecido la calificación “**AAA**” para su serie de mayor privilegio, lo cual indica que la misma es robusta y tiene condiciones favorables para afrontar cambios adversos del entorno económico.

3.7.7 Otros riesgos

Riesgo de deterioro de las garantías hipotecarias. - Es el riesgo proveniente del deterioro físico como incendio y terremoto que puedan afectar a los inmuebles hipotecados. Este riesgo se encuentra adecuadamente cubierto a través de pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas que amparan los bienes hipotecados, expedidos por compañías aseguradoras aceptadas por el Originador. Al momento la aseguradora es Seguros Equinoccial. Estos seguros han sido tomados de manera que cubran, en el caso extremo, el valor destructible de cada inmueble.

Riesgo de muerte de los deudores y sus codeudores. - Es el riesgo que se produce a causa de la muerte del deudor y/o codeudores que ocasionaría que este no pague su deuda. Este riesgo se mitiga a través de pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, expedido por compañías aseguradoras aceptadas por el Originador. Al momento la aseguradora es BMI.

El Agente de Manejo mantendrá vigentes y actualizados los seguros antes mencionados.

3.8 Descripción detallada de los flujos

En el Reglamento de Gestión del VISP-MUPI 8, se presenta como Anexo el “Cálculo de Factores de Desviación de Flujos”, el cual tiene como objetivo definir y calcular los factores que distorsionan los flujos teóricos de la cartera hipotecaria, fundamentalmente explicados por la mora, el prepago y la siniestralidad, y de esta manera determinar el efecto que generan en la amortización de las clases de la estructura. En este documento constan entre otros puntos, las características particulares del activo subyacente, el comportamiento histórico de los flujos de la cartera a titularizar y las proyecciones de los mismos.

3.8.1 Características y Proyección de los flujos

Los flujos de la presente titularización se dividen en dos grandes grupos:

3.8.2 Flujo de la Cartera Hipotecaria

Los flujos que ingresan el Fideicomiso están compuestos, principalmente, por los dividendos generados por los créditos hipotecarios.

Estos dividendos están contractualmente establecidos, determinados en tablas de amortización con específicas condiciones de reajuste, por lo cual se puede realizar una proyección de los mismos. La proyección conjunta de estos flujos y el detalle de su amortización se resumen en el Anexo, "Flujo Proyectado de la Cartera Hipotecaria", del Reglamento de Gestión.

Para la proyección del flujo que ingresa al Fideicomiso, se han utilizado criterios conservadores. Esto lo evidencian los índices observados, respecto de los utilizados para determinar el plazo legal. A continuación, se comparan estos índices:

| Indicador | Observado | Utilizado |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Mora de un día o mas | 15.98% | 35.84% |
| Mora mayor a 150 días | 4.28% | 1.94% |
| Prepago (CPR) | 0.86% | 1.22% |

3.8.3 Flujo de los Valores

La emisión tendrá hasta un valor nominal que se reparte entre las diferentes clases de acuerdo con el siguiente detalle:

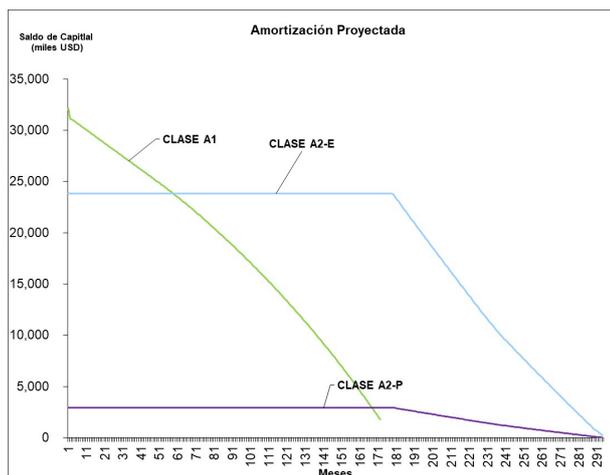
| Clases | Valor nominal hasta | Proporción |
|--------------|----------------------|----------------|
| A1 | 29,604,830.42 | 54.50% |
| A2-P | 2,716,039.49 | 5.00% |
| A2-E | 21,999,919.87 | 40.50% |
| Total | 54,320,789.78 | 100.00% |

Las características de los flujos de los Valores dependen del comportamiento de los créditos hipotecarios, que a su vez dependen de la siniestralidad, la mora y el prepago, descritos previamente. De cumplirse los supuestos de siniestralidad, mora y prepago, el Fideicomiso tendría los recursos necesarios para aplicar la prelación de pagos establecida en este prospecto, lo cual resultaría en los perfiles y características de los Valores, que se detallan en el Anexo Flujo de los Valores.

El siguiente cuadro resume las características de los títulos:

| | A1 | A2-P | A2-E |
|-------------------------------|-------|-------|-------|
| TIR Nominal | 9.50% | 9.50% | 0.10% |
| Vida Promedio (años) | 8.57 | 19.19 | 19.19 |
| Duración (años) | 5.45 | 8.65 | 19.00 |
| Duración Modificada | 5.40 | 8.58 | 19.00 |
| Vencimiento Calculado (Meses) | 178 | 291 | 291 |
| Vencimiento Legal (Meses) | 360 | 360 | 360 |

Los datos aquí reflejados corresponden a los resultados del cumplimiento de los supuestos incorporados en los flujos teóricos. Los resultados del cuadro anterior pueden variar en función de los factores de riesgo señalados.



Como se describe en el anexo, “Flujo de los Valores”, y como se observa en el gráfico, para la Etapa de Amortización, se define como “clase en amortización”, en primer lugar a la Clase A1. Una vez cancelada la totalidad de la Clase A1, se considerará como clase en amortización a la Clase A2-P y A2-E que se cancelará simultánea y proporcionalmente.

En caso de ser necesario, parte o la totalidad del capital e intereses de la Clase A2-P y Clase A2-E, podrán ser cancelados con la transferencia, al 100% de su valor en libros, de los activos existentes en el Fideicomiso.

3.9 Descripción del mecanismo de garantía

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispone y faculta el Art. 150 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a las clases subordinadas (Clases A2-P y A2-E respecto de la clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelarán prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso y Reglamento de Gestión.

Los porcentajes de subordinación de cada clase son los siguientes:

- La Clase A1 es privilegiada respecto de las clases A2-P y A2-E, por lo que cuenta con una garantía de flujos equivalente al 83.49%, del total de su valor nominal, más los activos remanentes del Fideicomiso.
- La Clase A2-P y A2-E es subordinada, y garantizada por los activos remanentes del Fideicomiso luego del pago de todas las clases.

3.9.1 Prelación de Pagos

El Agente de Manejo, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, aplicará la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que en el futuro genere el Fideicomiso de Titularización.

| ETAPA DE ACUMULACIÓN | ETAPA DE AMORTIZACIÓN |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y de Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos por la cartera transferida. - Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos por la cartera transferida del mes de pago. | <ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados a la Clase A1, si existen. - Intereses de la Clase A1 del correspondiente mes de pago. - Intereses atrasados a la Clase A2-P y A2-E, si existen. - Intereses de la Clase A2-P y A2-E del correspondiente mes de pago. - Capital de la Clase A1, del correspondiente mes de pago. - Simultáneamente y proporcionalmente capital de la Clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago*. <p style="text-align: center;">* De acuerdo al orden de prelación</p> |

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. 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; en atención a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

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

3.10 Procedimiento especial

En caso que los inversionistas no ejercieran sus derechos, dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que haya nacido para el Agente de Manejo la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico, este consignará ante un Juez de lo Civil los bienes que les pudieren corresponder a los inversionistas.

3.11 Gastos del Fideicomiso

3.11.1 Gastos de Constitución

Se consideran como Gastos de Constitución entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) La constitución del presente Fideicomiso de Titularización.
- b) La celebración del Contrato de Administración, Contrato de Agente Pagador, Contrato de Custodia y Contrato de Colocación de Valores, si existiera.
- c) La emisión y registro de los Valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y venta de los mismos a través de las Bolsas de Valores.
- d) Los gastos de Estructuración Financiera y Legal.

3.11.2 Gastos de Operación

Se consideran como Gastos de Operación entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) Las comisiones, honorarios o cualquier forma de remuneración a los que tenga derecho el Agente de Manejo, el Servidor Maestro y el Administrador.
- b) El costo de mantenimiento del registro del Fideicomiso de Titularización en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- c) Los honorarios pagados al Agente Pagador, Custodio, Calificadora de Riesgo y Auditor Externo.
- d) Los gastos que ocasione el suministro de información a los Inversionistas incluida la impresión de prospectos adicionales.
- e) Los gastos de inscripción de las garantías hipotecarias que respaldan la cartera hipotecaria en el Registro de la Propiedad, y que no hayan sido recuperadas de los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- f) Honorarios y costos legales incurridos para la defensa del Fideicomiso de Titularización o para la cobranza de los créditos hipotecarios que no hayan sido pagados por los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- g) Honorarios pagados a asesores y especialistas sobre temas puntuales que afecten a la administración del Fideicomiso de Titularización y/o a los activos que lo conforman.
- h) Las comisiones en favor de casas de valores y bolsas de valores causadas por negociaciones de compra y venta de valores.
- i) Las comisiones, intereses, tributos y gastos de manejo que afecten las cuentas corrientes, cuentas de ahorro, inversiones o cuentas por pagar que tenga el Fideicomiso de Titularización, si las hubiere.
- j) Los tributos que afecten directamente a los bienes y operaciones del Fideicomiso de Titularización, si los hubiere o aquellos que se determinen en el futuro.

- k) Los pagos por las pólizas de seguros, que deba realizar el Agente de Manejo o el Administrador, por cuenta de los deudores hipotecarios de la cartera hipotecaria (en adelante, los “Deudores Hipotecarios”).
- l) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo como consecuencia de la prestación de servicios de ventanilla en la recaudación periódica de los pagos de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso de Titularización.
- m) El pago de tributos a los créditos, a los bienes que los amparan, incluidos aquellos que se ocasionen como consecuencia de la realización de dichos bienes.
- n) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo o el Administrador como consecuencia de la administración y mantenimiento de los bienes que pasen a control y/o dominio del Fideicomiso de Titularización por cualquier causa o motivo.
- o) Los gastos que, por concepto de recaudación, cobren al Agente de Manejo o al Administrador, los recaudadores contratados para tal efecto.
- p) Los gastos que se ocasionen por reformas a los Contratos de Constitución y Documentos Relacionados, incluidos aquellos que sean necesarios para la aprobación de las reformas, de ser requeridos.
- q) En general todos y cualesquiera gastos y costos incurridos por el Fideicomiso de Titularización de conformidad con los términos de este “RG”, Contrato de Fideicomiso de Titularización y con los Documentos Relacionados.
- r) Los gastos que incurra la liquidación del fideicomiso.

Se aclara que, en caso de existir un descuento o pérdida en la colocación primaria de los Valores, tal descuento o pérdida será deducida del precio a pagar por la compraventa de cartera; por lo tanto, no se considerará un gasto para el Fideicomiso.

3.11.3 Proyección de Gastos del Fideicomiso:

Para proyectar los gastos recurrentes del Fideicomiso se han usado los rubros definidos en la cláusula “Detalle de los gastos de mayor relevancia proyectados” del Anexo de Especificaciones, que forma parte de este prospecto.

Se debe mencionar que de darse problemas crediticios o de otra naturaleza, pueden existir gastos extraordinarios que también son de cuenta del Fideicomiso. Para mayor detalle, véase el Anexo Proyección de Gastos del Fideicomiso.

3.12 Aspectos tributarios

El manejo tributario del proceso de titularización deberá atender a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, y las normas relacionadas que sean aplicables. En caso que alguna Ley o disposición futura modifique el régimen tributario aplicable al Contrato de Fideicomiso y/o a las inversiones efectuadas en cualquier tiempo por el Fideicomiso, el Agente de Manejo deberá traspasar los efectos de dichas modificaciones a los Inversionistas, en cumplimiento de dichas normas tributarias, aún si dicha aplicación implica una disminución del rendimiento o pérdida para el Fideicomiso.

3.13 Causales de terminación y procedimiento de liquidación del Fideicomiso

3.13.1 Causales de terminación

El presente Fideicomiso se terminará cuando se presente una de las siguientes causales:

- Por haberse redimido todos y cada uno de los valores emitidos con cargo al presente Fideicomiso, para lo cual se considerará suficiente la entrega de fondos al Agente Pagador, o la consignación de estos valores de acuerdo con la Ley.
- Por solicitud fundamentada del Agente de Manejo, aprobada por la Asamblea de Inversionistas mediante mayoría de todas las clases en circulación.
- Una vez redimidos todos y cada uno de los valores de la clase privilegiada, emitidos con cargo al presente Fideicomiso, cuando los gastos del patrimonio de propósito exclusivo, excluyendo los gastos de

constitución, superen sus ingresos y que los gastos, excluidos los de constitución, se prevean como recurrentes, aun cuando existan activos remanentes en el Fideicomiso.

- Por acuerdo mutuo entre todos los Inversionistas que mantengan inversiones vigentes y el Agente de Manejo.
- Por sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o laudo arbitral, de conformidad con la Ley.
- Por decisión unilateral o atribuible al Originador, conforme lo definido en el punto 3.13.2. de este prospecto.
- Por las demás causales determinadas en la Ley. En todos los casos de terminación antes detallados, el Fideicomiso seguirá siendo administrado por el Agente de Manejo en los términos previstos en el presente instrumento hasta que se produzca la liquidación correspondiente, sin que por ello se entienda que las partes aceptan o eximen, a la otra parte, de cualquier responsabilidad u obligación.

LIQUIDACIÓN EN LA ETAPA DE ACUMULACIÓN

Una vez iniciada la etapa de acumulación y habiendo el fideicomiso de titularización adquirido cartera hipotecaria, sin importar el monto comprado, el fideicomiso de titularización no podrá ser liquidado, a menos que exista acuerdo entre todas las partes intervinientes. Si por cualquier razón ajena a la decisión del originador, el Fideicomiso de Titularización debiera liquidarse previo a la emisión de los valores, el Fideicomiso entregará en pago al Originador, cartera existente por un valor tal que permita cancelar todos los valores adeudados por las compras de cartera, sus correspondientes intereses devengados y no pagados al Originador, y cualquier otro valor pendiente de pago, con un rendimiento equivalente al acordado para el pago de las cuentas por pagar. El remanente, si existiere, será entregado al Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos. Con esta entrega se cancelarán todas las obligaciones del Fideicomiso de Titularización, con el Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos, quedando de esta forma extinguida en su totalidad las obligaciones del Fideicomiso. Por el contrario, si la liquidación se verifica por una de las causales de terminación unilateral o atribuible al Originador, dicho Originador devolverá, en efectivo, y dentro del plazo de (30) días, al Fideicomiso de Titularización, el valor que recibió de dicho Fideicomiso, por la compraventa de cartera. El valor indicado será entregado íntegramente por el Fideicomiso de Titularización a favor del Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos, por sus acreencias. Una vez efectuada la operación señalada anteriormente, y cancelados en su totalidad los Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso de Titularización entregará al Originador los activos remanentes como pago de la cuenta por pagar registrada a su favor, quedando de esta forma extinguida en su totalidad las obligaciones del Fideicomiso con el Originador.

3.13.2 Causales de terminación unilateral o atribuible al Originador

Se entenderá que la causal es atribuible al Originador cuando: 1. El Originador no haya vendido al fideicomiso un monto de cartera de al menos de US\$ 9.000.000.00 (Nueve millones de dólares de los Estados Unidos de América), en un plazo de doce (12) meses contados a partir de la primera transferencia de cartera. 2. El Originador no entregue la información o documentación requerida para el proceso de titularización.

3.13.3 Procedimiento de liquidación

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier causa legal o contractual, en la liquidación del Fideicomiso deberán considerarse las siguientes reglas:

- El Agente de Manejo actuará como liquidador.
- El Agente de Manejo deberá realizar un corte del balance del Fideicomiso al último día del mes precedente a la fecha en que se efectúe la reunión para decidir la liquidación del mismo, en caso que la causal invocada sea acuerdo entre los inversionistas.
- Si el Fideicomiso tuviere inversiones, el Agente de Manejo deberá, en la medida en que sea posible y solamente si los vencimientos coinciden con la fecha de liquidación, cobrar capital e intereses sobre las inversiones y créditos hipotecarios que conforman el activo del Fideicomiso. Las inversiones y créditos hipotecarios que no hayan sido redimidos podrán venderse, previa autorización escrita del Comité de Vigilancia. El precio de venta será el de mercado, por lo tanto, se deja expresa constancia que en dicha negociación podría registrarse una pérdida o una ganancia respecto al precio de adquisición o el valor en libros del activo, incluidos intereses devengados y otras cuentas por cobrar.
- El Agente de Manejo citará a una Asamblea de Inversionistas por lo menos con siete días laborables de anticipación, a fin de presentarles las cuentas y los estados correspondientes. Para esta reunión se atenderá a lo dispuesto en la cláusula vigésimo tercera del presente instrumento.

- En el caso que, con posterioridad a la liquidación del fideicomiso existieren reclamaciones contra el fideicomiso o contra la fiduciaria, que no sean atribuibles a dolo o negligencia probada del Agente de Manejo, la responsabilidad será determinada mediante sentencia ejecutoriada dictada por autoridad judicial competente o laudo arbitral.
- En la liquidación del Fideicomiso se observará la prelación de pagos establecida en su “RC”.
- Si existen aún valores pendientes de redimir se podrá disponer la liquidación anticipada del fideicomiso. Los inversionistas reunidos en asamblea decidirán:
 - a) Vender los activos del fideicomiso, el comprador y el precio de la transacción; o podrán delegar al agente de manejo proceder con la venta y elegir al comprador bajo las condiciones aprobadas en la asamblea. Con el producto de la venta se deberá cancelar los valores en proporción al monto en circulación, así si existe utilidad o pérdida, será repartida a prorrata de su inversión remanente.
 - b) Asignar los activos remanentes a cada inversionista, para ello el Agente de Manejo realizará un informe del estado del activo, con indicación de su calificación, madurez y probabilidad de recaudo. La cartera castigada o en demanda judicial también será analizada. Los inversionistas decidirán los parámetros para la asignación tanto de la cartera vigente, como de la cartera en mora, respetando su proporción de valores pendientes de pago. De la misma forma se procederá con inversiones y otros activos. El Agente de Manejo ejecutará lo decidido en asamblea de inversionistas y procederá con el acto de pago o dación en pago. Se procederá conforme la legislación para instrumentar la asignación de los activos a favor de los inversionistas.
- Una vez canceladas en su totalidad las clases A1 y A2-P, al inversionista de la clase A2-E se le entregarán todos los activos remanentes en el fideicomiso, quién podrá decidir mantener el proceso de titularización o liquidarlo. En caso de decidir su liquidación, estos activos serán vendidos o cobrados por el Agente de Manejo de conformidad con las instrucciones del tenedor de la clase A2-E, en un plazo máximo de un año, y el producto será entregado al tenedor de la clase A2-E, quien instruirá al Agente de Manejo las condiciones de venta de los activos remanentes. De existir pérdida en el pago de capital de los valores de la clase subordinada, ésta será asumida por los tenedores de los valores subordinados de las clases A2-P y A2-E, a prorrata de su participación, sin que se pueda considerar incumplimiento en el pago de los valores.

3.14 Causales y procedimiento para la sustitución del Agente de Manejo

3.14.1 Causales de sustitución

Son causales de sustitución del Agente de Manejo, las siguientes:

- Dolo o culpa leve del Agente Manejo en la administración del Fideicomiso, debidamente dictaminados por un tribunal arbitral.
- Disolución o liquidación del Agente Manejo.
- Decisión unánime de la Asamblea de Inversionistas. En los casos señalados anteriormente, el Agente de Manejo traspasará la administración del Fideicomiso a la institución que, por escrito, designe la Asamblea de Inversionistas.

3.14.2 Procedimiento de sustitución

En los casos señalados anteriormente, el Agente de Manejo traspasará la administración del Fideicomiso a la institución que, por escrito, designe la Asamblea de Inversionistas. En caso de no tener dicha designación se seguirá el procedimiento establecido en la normativa legal vigente sobre Negocios Fiduciarios.

Para propósitos del pago al Agente de Manejo saliente, este presentará la liquidación de los valores a los que tuviere derecho, los mismos que deberán ser cubiertos dentro de los treinta (30) días siguientes a su presentación. Transcurrido este plazo, el Agente de Manejo saliente no tendrá responsabilidad alguna respecto del manejo futuro del Fideicomiso.

En cualquier caso, el traspaso se efectuará previo el pago, al Agente de Manejo saliente, de todos los gastos y honorarios causados por el presente Fideicomiso.

3.15 Auditoría

Inicialmente el auditor externo es Grant Thornton.

3.16 Información económica y financiera

3.16.1 Estados financieros

Esta información consta en el Anexo Estados financieros del Fideicomiso del presente prospecto.

4 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

4.1 Generales

| | | | | | | | |
|---|--|----------|-----|------------|----|------------|----|
| Administrador de la Cartera Hipotecaria | MUTUALISTA PICHINCHA | | | | | | |
| Agente Pagador: | DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR (DCV-BCE) | | | | | | |
| Custodio: | CTH S.A | | | | | | |
| Mecanismo de Garantía: | Consiste en la subordinación entre clases descrita con detalle en este prospecto. | | | | | | |
| Forma de Presentación: | Los valores serán desmaterializados y estarán instrumentados en títulos a los que se los denominará los Valores o VT-MUPI 8. | | | | | | |
| Resumen de la Calificación de Riesgos: | PCR ha otorgado las siguientes calificaciones por clases: <table><tr><td>CLASE A1</td><td>AAA</td></tr><tr><td>CLASE A2-P</td><td>B-</td></tr><tr><td>CLASE A2-E</td><td>B-</td></tr></table> | CLASE A1 | AAA | CLASE A2-P | B- | CLASE A2-E | B- |
| CLASE A1 | AAA | | | | | | |
| CLASE A2-P | B- | | | | | | |
| CLASE A2-E | B- | | | | | | |

El informe de la Calificación de Riesgo consta como Anexo en el presente prospecto.

4.2 Monto total de la emisión

Hasta USD 54'320,789,78 (Cincuenta y cuatro millones trescientos veinte mil setecientos ochenta y nueve con 78/100 dólares de los Estados Unidos de América).

4.3 Destinatarios

Inversionistas institucionales, inversionistas particulares y público en general.

4.4 Plazo de la Oferta Pública

Tendrá un plazo de vigencia de 9 meses calendario contados a partir de la expedición de la resolución que autoriza la oferta pública y la aprobación del contenido del presente Prospecto.

4.5 Procedimiento para la colocación

En las bolsas de valores del país, mediante casas de valores.

4.6 Monto mínimo de la inversión

El monto mínimo de la inversión para todas sus clases es de USD 10,000 (Diez mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

4.7 Forma y lugar de suscripción de los valores

Mediante libre negociación y suscripción a través de las Bolsas de Valores del Ecuador.

4.8 Características de los valores a emitir

4.8.1 Tipo

Los valores a emitirse son valores de contenido crediticio.

4.8.2 Valor nominal

| Clases | Valor nominal hasta | Proporción |
|--------------|----------------------|----------------|
| A1 | 29,604,830.42 | 54.50% |
| A2-P | 2,716,039.49 | 5.00% |
| A2-E | 21,999,919.87 | 40.50% |
| Total | 54,320,789.78 | 100.00% |

4.8.3 Naturaleza de los valores

Los Valores serán desmaterializados y nominativos.

4.8.4 Plazo

Los títulos tendrán los siguientes plazos en meses:

Plazo Calculado

| Clase | Vencimiento Calculado desde la Emisión (meses) | Vencimiento Calculado desde la Emisión (días) |
|-------|--|---|
| A1 | 178 | 5,340 |
| A2-P | 291 | 8,730 |
| A2-E | 291 | 8,730 |

Plazo Legal

| Clase | Vencimiento Legal desde la Emisión (meses) | Vencimiento Legal desde la Emisión (días) |
|-------|--|---|
| A1 | 360 | 10,800 |
| A2-P | 360 | 10,800 |
| A2-E | 360 | 10,800 |

4.8.5 Rendimientos económicos

4.8.5.1 Rendimiento de las clases

Los intereses se pagarán en el "Día de pago" definido en el "AE". En caso que el inversionista no efectúe el cobro en las fechas establecidas no se reconocerán intereses sobre los montos exigibles y no cobrados por el inversionista.

a) Durante la Etapa de Acumulación

Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4.62 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos se le reconocerá un interés de 0.10 puntos porcentuales sobre el 40.50% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

No se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos al fideicomiso de titularización, y de existir recursos no utilizados serán devueltos al Fideicomiso Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos a su valor nominal.

b) Durante la Etapa de Amortización:

Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) de la cartera de la siguiente manera:

| Clases | Tasas de interés nominales |
|--------|----------------------------|
|--------|----------------------------|

| | |
|------|-----------------|
| A1 | TPP + 4.62 p.p. |
| A2-P | TPP + 4.62 p.p. |
| A2-E | 0.10 p.p.* |

*El (los) tenedor (res) 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.

4.8.6 Periodicidad

Los Valores pagarán capital e interés según lo indicado a continuación:

4.8.6.1 Amortización de Capital

Para la Etapa de Amortización, se define como “clase en amortización”, en primer lugar a la Clase A1. Luego de cancelada la totalidad de la Clase A1, se considerará como clase en amortización a las Clases A2-P y A2-E que se cancelarán simultánea y proporcionalmente. El número de cupones de capital corresponderá a los establecidos en el plazo calculado. Para las clases A2-P y A2-E, el número de cupones comenzará a contarse, únicamente luego del pago total de la Clase A1. En ningún caso, el número de cupones de capital podrá exceder el plazo legal establecido para la respectiva clase.

| Clases | Cupones de Capital Calculados (meses) | Plazo Legal (meses) |
|--------|---------------------------------------|---------------------|
| A1 | 178 | 360 |
| A2-P | 113 | 360 |
| A2-E | 113 | 360 |

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 al 100% de su valor en libros, de los activos existentes en el Fideicomiso.

Los pagos de capital para la clase en amortización se efectuarán mensualmente, por mes vencido, en el “Día de Pago” definido en el “AE”.

4.8.6.2 Pago de Intereses

Se comenzará a pagar intereses desde la Etapa de Acumulación según lo definido en el “AE”. Para propósitos de cálculo, se aclara que el saldo insoluto de los Valores en el “Día de cierre” es igual al saldo insoluto del primer día del mes inmediatamente posterior al “Día de cierre”.

El valor de intereses se calculará sobre el saldo de capital insoluto de cada clase y se pagará en el Día de Pago, conforme la cascada de pagos definida. El número de cupones de interés será igual al plazo calculado de cada clase. En ningún caso, el número de cupones de interés podrá exceder el plazo legal establecido para la respectiva clase.

| Clases | Cupones de Interés Calculados (meses) | Plazo Legal (meses) |
|--------|---------------------------------------|---------------------|
| A1 | 178 | 360 |
| A2-P | 291 | 360 |
| A2-E | 291 | 360 |

Cálculo de los Intereses

Para efecto de cálculo y pago de los intereses, se define que todos los meses sean de 30 días, en una base de 360 días por año y pagaderos por período vencido.

Para el cálculo y pago de los intereses se deberá usar la TPP calculada al “Día de Cierre” del segundo mes inmediato anterior al “Día de Pago”.

4.8.7 Día de pago

El capital y los intereses de los Valores, se pagarán el 16 de cada mes (y, si ese día no es un día hábil, en el siguiente día hábil).

4.8.8 Forma y lugar de pago del capital e interés

Los Valores serán cancelados mediante transferencias del Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador.

4.8.9 Derechos del inversionista

- Los derechos del inversionista se mencionan en el punto 3.4.3 del presente prospecto.

4.8.10 Clases y número de títulos

| CLASES | No. DE TITULOS | VALOR NOMINAL USD | TOTAL POR CLASE | PORCENTAJE |
|--------|----------------|-------------------|-----------------|------------|
| A1 | 1 | 29,604,830.42 | 29,604,830.42 | 54.50% |
| A2-P | 1 | 2,716,039.49 | 2,716,039.49 | 5.00% |
| A2-E | 1 | 21,999,919.87 | 21,999,919.87 | 40.50% |
| Total | 3 | 54,320,789.78 | 54,320,789.78 | 100.00% |

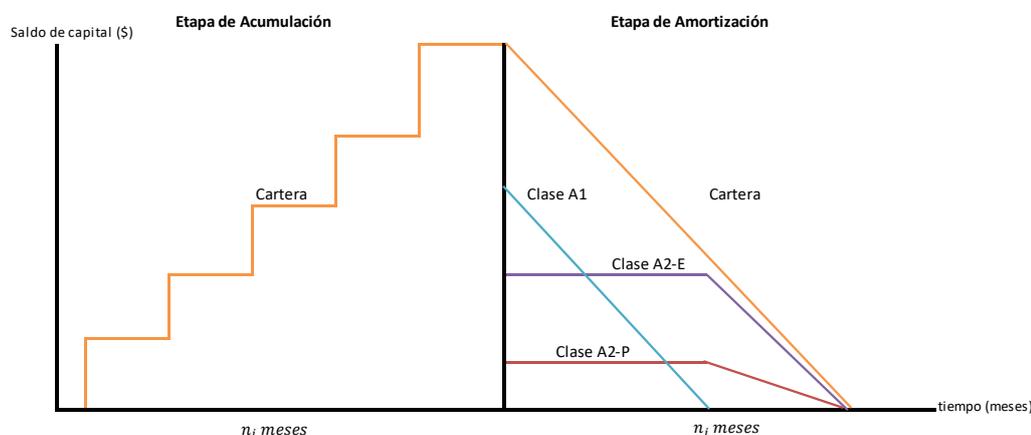
4.8.11 Condiciones de pago anticipado

La estructura de esta titularización, a través del establecimiento del mecanismo de garantía y la aplicación del exceso de flujos para pagar con mayor rapidez a las clases privilegiadas, constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupere su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso para otros fines. Por ende, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.

4.8.12 Estructura

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas, la Etapa de Acumulación y la Etapa de Amortización, mismas que son detalladas en el punto 11 del Reglamento de Gestión, el cual a su vez consta como anexo en el presente Prospecto de Oferta Pública.

El siguiente gráfico representa las dos etapas que componen la estructura de titularización:



4.8.13 Destino de los recursos

Los recursos provenientes de la colocación de los Valores emitidos serán utilizados para colocación de nueva cartera.

4.8.14 Características de la cartera de crédito

A continuación, se presentan las principales características de la cartera, con saldos al 27 de octubre de 2025.

| Descripción de la Cartera | |
|-----------------------------|---|
| Tipo | Cartera de Vivienda de Interés Social y Público |
| Número de créditos | 710 créditos |
| Saldo de capital promedio | USD 75,546 |
| Tasa promedio ponderada | 4.88% |
| Relación Deuda - Avalúo: | 89.83% |
| Relación Cuota - Ingreso: | 26.69% |
| Plazo máximo remanente | 299 meses |
| Plazo transcurrido promedio | 6 meses |
| Plazo remanente promedio | 283 meses |
| Cobertura de Seguros | Inmueble: 100% del avalúo comercial |
| | Desgravamen: 100% del saldo del crédito |

La distribución geográfica de la cartera es la siguiente:

| Ciudad | Porcentaje |
|---------------|----------------|
| Quito | 40.99% |
| Manta | 9.15% |
| Ibarra | 6.48% |
| Guayaquil | 6.34% |
| Portoviejo | 6.20% |
| Santo Domingo | 5.49% |
| Ambato | 4.93% |
| Daule | 3.94% |
| Cuenca | 3.24% |
| Loja | 2.82% |
| Riobamba | 2.25% |
| Otras | 8.17% |
| Total | 100.00% |

La calificación de la cartera se presenta a continuación:

| Créditos para la Vivienda | Total |
|---------------------------|----------------------|
| Riesgo Normal | 53,480,259.62 |
| Riesgo Potencial | 157,278.54 |
| Riesgo Deficiente | - |
| Dudoso Recaudo | - |
| Pérdida | - |
| Total | 53,637,538.16 |

Con saldos vigentes al 27 de octubre de 2025

**Anexo Estados Financieros Auditados
del Agente de Manejo**

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

Con el Informe de los Auditores Independientes

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



ABOGADOS & AUDITORES

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas y a los Miembros del Directorio de
Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que no tenemos asuntos claves de auditoría que comunicar en nuestro reporte.

Otro Asunto

Informamos que los estados financieros de Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 29 de abril de 2024. Nuestro periodo de revisión corresponde del 1 de enero al 31 de diciembre del 2024, y los saldos correspondientes al ejercicio 2023 se presentan para fines comparativos.



ABOGADOS & AUDITORES

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, al leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Administradores de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.



ABOGADOS & AUDITORES

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la auditoría y, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los Encargados del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos pertinentes con respecto a independencia, y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que pudieran afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.



ABOGADOS & AUDITORES

Entre los temas que han sido comunicados a los Encargados del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría, salvo que, las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente los asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que estos asuntos no deberían comunicarse en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público del mismo.

Meyers Gerson & Roberts.

SC-RNAE-793

Abril 26 de 2025

Roberto Almeida G.
Socio

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024, con cifras comparativas de 2023

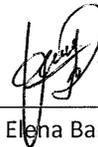
(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| | <u>Activos</u> | <u>Nota</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|----------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Activos corrientes: | | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 7 | US\$ | 831.658 | 739.408 |
| Activos financieros | 8 | | 1.618.146 | 1.457.240 |
| Cuentas por cobrar clientes | 9 | | 925.041 | 787.029 |
| Cuentas por cobrar Fideicomiso Flujos Fdv | 10 | | 2.618.011 | 3.325.003 |
| Otras cuentas por cobrar | 11 | | 1.123.397 | 1.618.440 |
| Servicios y otros pagos anticipados | | | 225.933 | 221.671 |
| Impuestos por cobrar | 12 | | 495.988 | 433.300 |
| Otros activos | | | 11.320 | 11.320 |
| Total activos corrientes | | | 7.849.494 | 8.593.411 |
| Activos no corrientes: | | | | |
| Otras cuentas por cobrar | 11 | US\$ | 2.193.506 | 1.746.999 |
| Muebles, equipos y vehículos | 14 | | 298.173 | 364.608 |
| Propiedades de inversión y derechos fiduciarios | 15 | | 4.958.114 | 4.486.153 |
| Impuestos diferidos | | | 482.026 | 355.402 |
| Otros activos | 13 | | 974.209 | 1.199.745 |
| Total activos no corrientes | | | 8.906.028 | 8.152.907 |
| Total activos | | US\$ | 16.755.522 | 16.746.318 |
| <u>Pasivos y Patrimonio de los accionistas</u> | | | | |
| Pasivos corrientes: | | | | |
| Obligaciones financieras | 16 | US\$ | 605.371 | 481.941 |
| Cuentas por pagar | 17 | | 2.443.244 | 2.057.635 |
| Beneficios a empleados | 18 | | 615.258 | 703.340 |
| Impuestos por pagar | 12 | | 1.177.684 | 1.422.245 |
| Total pasivos corrientes | | | 4.841.557 | 4.665.161 |
| Pasivos no corrientes: | | | | |
| Obligaciones financieras | 16 | US\$ | 1.200.988 | 1.306.359 |
| Cuentas por pagar | 17 | | 1.960.638 | 1.998.023 |
| Beneficios a empleados | 18 | | 1.234.780 | 1.462.565 |
| Total pasivos no corrientes | | | 4.396.406 | 4.766.947 |
| Total pasivos | | | 9.237.963 | 9.432.108 |
| Patrimonio de los accionistas | | | | |
| Capital social | 19 | | 2.134.083 | 2.134.083 |
| Reserva legal | | | 1.123.535 | 1.123.535 |
| Otras reservas | | | (5.359) | (5.359) |
| Superavit por revaluación | | | 1.868.212 | 1.796.251 |
| Resultados acumulados | | | 2.397.088 | 2.265.700 |
| Total patrimonio de los accionistas | | | 7.517.559 | 7.314.210 |
| Total pasivo y patrimonio de los accionistas | | US\$ | 16.755.522 | 16.746.318 |


Gonzalo Dueñas

Gerente General

Fideval S.A. Administradora de Fondos
y Fideicomisos



María Elena Barriga

Contadora General

Fideval S.A. Administradora de Fondos y
Fideicomisos

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| | <u>Nota</u> | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|------|-------------------|-------------------|
| Ingresos de actividad ordinaria: | | | | |
| Comisiones ganadas | 20 | US\$ | 17.201.780 | 17.174.618 |
| Interese y rendimientos | | | 272.684 | 330.305 |
| Total ingresos | | | <u>17.474.464</u> | <u>17.504.923</u> |
| Gastos: | | | | |
| Gastos administrativos | 21 | | (14.950.873) | (14.113.459) |
| Gastos Financieros | | | (172.900) | (151.020) |
| Otros ingresos | | | 530.550 | 302.103 |
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | | | 2.881.241 | 3.542.547 |
| Participación a trabadores | | | (432.186) | (531.382) |
| Impuesto a la renta corriente | 22 | | (875.736) | (1.078.535) |
| Utilidad del año | | | 1.573.319 | 1.932.630 |
| Otros resultados integrales: | | | | |
| Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio ganancia actuarial | | | 126.625 | 164.347 |
| Resultado integral del año | | US\$ | <u>1.699.944</u> | <u>2.096.977</u> |



Gonzalo Dueñas
Gerente General
Fideval S. A Administradora de Fondos
y Fideicomisos



Maria Elena Barriga
Contadora General
Fideval S. A Administradora de Fondos y
Fideicomisos

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

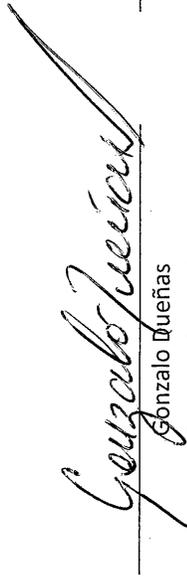
Fideival S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Cambios en el Patrimonio

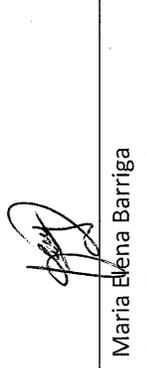
Año que terminó el 31 de diciembre de 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| Nota | US\$ | Resultados Acumulados | | | | | | | Total Patrimonio | |
|---|------|-----------------------|---------------|----------------|-----------------------|---|-----------------------------|--------------------------|------------------|-------------|
| | | Capital social | Reserva Legal | Otras Reservas | Superavit Revaluación | Resultados acumulados por aplicación de NIF | Otros resultados integrales | Resultados de acumulados | | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2022 | 17 | 2,134,083 | 1,123,535 | (5,359) | 1,796,251 | (57,162) | 103,897 | 1,496,150 | 1,542,885 | 6,591,395 |
| Dividendos pagados | | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,496,151) |
| Ajuste pérdidas actuariales | | - | - | - | - | - | 121,989 | - | (1,496,151) | 121,989 |
| Revaluación de propiedades de inversión | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado integral del año | | - | - | - | - | - | - | 2,096,977 | 2,096,977 | 2,096,977 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2023 | | 2,134,083 | 1,123,535 | (5,359) | 1,796,251 | (57,162) | 225,886 | 2,096,976 | 2,265,700 | 7,314,210 |
| Dividendos pagados | | - | - | - | - | - | - | (2,096,976) | (2,096,976) | (2,096,976) |
| Ajuste pérdidas actuariales | | - | - | - | - | - | 528,420 | - | 528,420 | 528,420 |
| Revaluación de propiedades de inversión | | - | - | - | 71,961 | - | - | - | - | 71,961 |
| Resultado integral del año | | - | - | - | - | - | - | 1,699,944 | 1,699,944 | 1,699,944 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2024 | | 2,134,083 | 1,123,535 | (5,359) | 1,868,212 | (57,162) | 754,306 | 1,699,944 | 2,397,088 | 7,517,559 |


Gonzalo Dueñas
Gerente General

Fideival S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos


Maria Elena Barriga
Contadora General

Fideival S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|---------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | |
| Recibido de clientes | US\$ 17.071.972 | 15.656.983 |
| Pago a proveedores y empleados | (14.804.763) | (13.273.659) |
| Intereses gastos bancarios | (1.182.985) | (153.581) |
| Impuestos pagados | 1.251.129 | (654.016) |
| Interese ganados y otros ingresos | - | 632.408 |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación | <u>2.335.353</u> | <u>2.208.135</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de inversión: | | |
| Activos financieros al costo amortizado | (160.906) | (281.093) |
| Adquisición de muebles, equipos y vehículos | (85.193) | (174.328) |
| Propiedades de inversión | (446.507) | - |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión | <u>(692.606)</u> | <u>(455.421)</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Obligaciones financieras | 18059 | 349.655 |
| Dividendos pagados | (2.096.976) | (1.496.151) |
| Ajuste ganancias (pérdidas) actuariales | 528.420 | 121.989 |
| Efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de financiamiento | <u>(1.550.497)</u> | <u>(1.024.507)</u> |
| Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo | 92.250 | 728.207 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | <u>739.408</u> | <u>11.201</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | US\$ <u>831.658</u> | <u>739.408</u> |



Gonzalo Dueñas
Gerente General
Fideval S. A Administradora de Fondos
y Fideicomisos



María Elena Barriga
Contadora General
Fideval S. A Administradora de Fondos y
Fideicomisos

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Información general

(1.1) Constitución y Objetivo:

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (en adelante la Compañía), fue constituida mediante escritura pública de 29 de julio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 22 de agosto del mismo año bajo la denominación de Invescorpvalores S. A. Casa de Valores.

Mediante escritura pública de 22 de agosto de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 13 de diciembre del mismo año, cambió su denominación a Invescorpsecurities S. A. Casa de Valores. Finalmente, con escritura pública de fecha 12 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 28 de octubre del mismo año, Invescorpsecurities S. A. Casa de Valores, cambió su denominación a la de Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y modificó su objeto social de casa de valores a Administradora de Fondos y Fideicomisos, reformó integralmente su estatuto social y aumentó su capital social.

El objeto social de la Compañía consiste en:

- Administrar fondos de inversión;
- Administrar negocios fiduciarios, definidos en la Ley de Mercado de Valores;
- Actuar como emisores de procesos de titularización; y,
- Representar fondos internacionales de inversión.

La Compañía está sujeta a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, la normatividad dictada por la Junta de Política y Regulación Financiera, la Ley de Compañías, sus estatutos y a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La compañía está domiciliada en la ciudad de Quito, República del Ecuador, en la Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Santa Fe Torre Corporativa, piso 3.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el personal total de la Compañía alcanzó 249 y 246 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

(2) Situación económica del país

La economía mundial ha venido atravesando dificultades que repercuten a todo nivel, y nuestro país no ha estado exento de los efectos de esta crisis global, por ello, la economía ecuatoriana afrontó desafíos durante el año 2024, con un crecimiento económico proyectado entre el 0.3% y el 1.5%, dependiendo del escenario de riesgo y las condiciones económicas internas y externas. El Fondo Monetario Internacional – FMI pronosticó un crecimiento del 0.3% para la economía de Ecuador en 2024, destacando la prudencia en sus previsiones debido a la desaceleración en mercados emergentes como China, México y Rusia. Por otro lado, el Banco Central del Ecuador estimó un crecimiento económico del 1.0% para 2024.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El primer trimestre del año 2024, presentó un crecimiento del 1.2% en la actividad económica con respecto al año 2023, provocado principalmente por la acumulación de existencias del último trimestre del año anterior; sin embargo, tanto la inversión como el consumo se disminuyeron en un 1.3% y 1.0%, respectivamente, debido principalmente a la inestabilidad social y la crisis energética. Los sectores más afectados en el primer trimestre del año fueron el petrolero, la construcción y las manufacturas, tanto de alimentos como de no alimentos. A lo largo del año, el Gobierno ha buscado sanear las cuentas fiscales a través del apoyo de multilaterales, la eliminación de subsidios y el incremento del IVA.

En resumen, la situación económico-financiera de Ecuador en 2024 ha sido marcada por una combinación de factores internos y externos que han limitado el crecimiento económico. La economía ha mostrado un leve crecimiento, con un enfoque en la recuperación de las exportaciones y la conformación de capital fijo como motores clave para el futuro.

La administración considera que estas situaciones no han generado efectos materiales en los estados financieros de la Compañía ni en sus planes de operaciones en el corto plazo.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

(3.1) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB (International Accounting Standard Board), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados por la Compañía, en marzo 21 de 2025.

(3.2) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados principalmente sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a su valor razonable con cambios en resultados, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico: está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable: es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

(3.3) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(3.4) Uso de Estimaciones y Juicio

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

Juicios Contables Críticos y Fuentes Clave para Estimaciones Inciertas

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía que se describen en la nota 4, la Compañía está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los importes reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta sólo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Juicios Críticos en la Aplicación de las Políticas Contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones, que la Administradora ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará al 31 de diciembre de 2024, se incluye en la nota:

Nota 4. (4.1) i –Clasificación y medición de los activos financieros - evaluación del modelo de negocio.

Nota 4. (4.2) iv- Pérdida esperada de los activos financieros – aumento significativo del riesgo de incumplimiento.

(4) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(4.1) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(4.2) Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con efecto en los resultados (FVR), se reconocen de inmediato en el resultado del período y durante el tiempo de permanencia de la inversión.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Evaluación del Modelo de Negocio

La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de solo pago de principal e intereses “SPPI” y del modelo de negocio (nota 8). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa y mide el desempeño de los activos, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se retribuye a los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición, si hubiere, y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Activos Financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas transacciones que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

i. Clasificación de los Activos Financieros

Los instrumentos financieros que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con efectos en resultados (FVR).

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. El Costo Amortizado y Método de Interés Efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de los instrumentos financieros y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento financiero o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Intereses ganados en inversiones".

iii. Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado (FVR)

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado se miden a valor razonable con efectos en Resultados "FVR".

Los activos financieros a Valor Razonable con efecto en Resultado (FVR) se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye ajustes en la valuación por el cambio en los precios de mercado del activo financiero y es incluido en la línea de "Ganancia o pérdida en valuación de inversiones".

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iv Deterioro de Activos Financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos financieros que se miden al costo amortizado y a las cuentas por cobrar. El importe de las pérdidas de crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación de estados financieros para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

v. Aumento Significativo de Riesgo de Crédito

La pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha reporte con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que estuviere disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando se ve afectada la valoración interna (risk score) y la calificación crediticia externa cambia a “B” o alcanza una calificación menor.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

vi. Definición de Incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando el emisor del instrumento financiero cae en suspensión de pagos (default). Adicionalmente, la Compañía considera un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito, cuando la Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

vii Activos Financieros con Deterioro Crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o prestatario del instrumento financiero;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del emisor, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del emisor han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el emisor entre en quiebra o reorganización financiera;
- o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

viii Política de Castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha iniciado un proceso de quiebra. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

ix Medición y Reconocimiento de las Pérdidas de Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual.

x Baja en Cuenta de los Activos Financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado y a Valor Razonable con efecto en Resultado (FVR), la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

xi Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasas de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimiento en el largo plazo.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 4 (4.2) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(4.3) Pasivos Financieros

Es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- i Cuentas por Pagar. - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.
- ii Baja de un Pasivo Financiero. - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

(4.4) Equivalentes de Efectivo y Bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4.5) Muebles, equipos y vehículos

i. Reconocimiento y Medición Inicial

Las partidas de muebles y equipos son valoradas al costo, menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo incluye:

- (i) Los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo,
- (ii) Cualquier otro costo directamente atribuible con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento,
- (iii) una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde está ubicado el activo.

ii. Medición Posterior

Las partidas de muebles y equipos son valoradas al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo.

Cuando se revalúe un elemento de muebles y equipos, la depreciación acumulada será dada de baja contablemente en su totalidad, de manera que el importe en libros sea equivalente al valor establecido por el perito en su informe.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de muebles y equipos. El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación de los muebles y equipos son los siguientes:

| <u>Tipo de bien</u> | <u>Número de años</u> | <u>Tasa de depreciación</u> |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Maquinaria, muebles y enseres y equipos de oficina | 10 | 10% |
| Equipos de computación y software | 3 | 33% |
| Vehículos | <u>5</u> | <u>20%</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un componente de muebles y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se dada de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros para su uso o venta.

Las pérdidas y ganancias por la venta de muebles, equipos y vehículos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales en otros ingresos y egresos no operacionales.

iv. Deterioro de Activos no Financieros (Muebles y Equipo e Intangibles)

Los activos sujetos a depreciación y amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que su valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor ente el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

(4.6) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Un arrendatario puede optar por no aplicar los requerimientos de la NIIF 16 en:

- Arrendamientos a corto plazo; y
- Arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso, entonces el activo no está identificado;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el período en uso;

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - Tiene el derecho de operar el activo; o
 - Ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Activo por derecho de uso

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridas y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

El activo por derecho de uso se deprecia linealmente sobre el plazo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Además, el activo por derecho de uso está sujeto a evaluación de deterioro, si existieran indicios de estos.

Pasivo por derecho de uso

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o en caso la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplica la tasa incremental de deuda.

Los pagos de arrendamientos comprenden: pagos fijos o variables que dependen de un índice o una tasa. Cuando los arrendamientos incluyen opciones de terminación o extensión que la Compañía considera con certeza razonable de ejercerlas, el costo de la opción es incluido en los pagos de arrendamientos.

La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación, reconociendo un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4.7) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo con la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos diferidos, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos; o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos diferidos en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4.8) Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

(4.9) Beneficios a Empleados

(a) Beneficios Corriente

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de productos vendidos y de los gastos administración y ventas en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iv) Fondo de reserva: Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- (v) Aporte patronal al IESS: Es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes. 54

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Beneficios No Corrientes

Provisiones de Jubilación Patronal y Desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el “Método de Unidades de Crédito Proyectado”, con el cual se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

La enmienda de la NIC 19 aplicable para períodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2016, requiere que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinen utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad en la moneda. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilicen los rendimientos de mercado al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de la obligación por beneficios definidos en otros resultados integrales; el costo del servicio y el saneamiento del descuento se llevan a resultados como gastos de personal y costos financieros, respectivamente.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para Compañía.

Método para la estimación de las provisiones para jubilación patronal y desahucio

La Compañía reconoce provisiones por beneficios a empleados a largo plazo, específicamente por conceptos de jubilación patronal y desahucio, de conformidad con la normativa laboral vigente y las políticas contables aplicables. Estas provisiones se determinan sobre la base de un estudio actuarial realizado periódicamente por expertos independientes, el cual incorpora supuestos técnicos relevantes, tales como tasas de descuento, proyecciones salariales, rotación del personal, edad, antigüedad y esperanza de vida, entre otros factores.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En lo que respecta a la provisión por jubilación patronal, se considera al personal con una antigüedad significativa dentro de la organización. A partir de este grupo, se calcula un pasivo que se estima suficiente para cubrir las eventuales obligaciones derivadas de la desvinculación del personal por jubilación. Asegurando el cumplimiento oportuno de las obligaciones laborales futuras.

(4.10) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros

Ingresos por servicios

La Compañía opera en el mercado fiduciario y provee el servicio de administración de fideicomisos (de administración, garantía, inmobiliarios, inversión y titularización) fondos y encargos fiduciarios, por los cuales se recibe un honorario mensual. Los ingresos provenientes por administración (estipulados en las escrituras de constitución y/o contratos) son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

Ingresos financieros

Se reconocen al efectivo de acuerdo a las unidades de participación en fondos de inversión.

(4.11) Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

(4.12) Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Nuevas Normas y Normas Publicadas que no Entran en Vigor

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) ha emitido los siguientes pronunciamientos contables:

- Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2024

Las siguientes modificaciones entraron en vigor para el período que comenzó el 1 de enero de 2024:

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes (modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros);
- Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento posterior (modificación a la NIIF 16 Arrendamientos);
- Pasivos No corrientes con Condiciones Pactadas (modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros); y
- Acuerdos de Financiación de Proveedores (modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar).

Estas modificaciones a diversas Normas de Contabilidad NIIF son obligatoriamente efectivas para los ejercicios sobre los que se informa que comenzaron a partir del 1 de enero de 2024.

| Norma | Resumen |
|--|--|
| Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes (modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros) | Clasificación de Pasivos como Corrientes y No corrientes aclara un criterio de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros para la clasificación de un pasivo como no corriente: el requerimiento de que una entidad tenga el derecho a diferir la liquidación del pasivo por al menos 12 meses posteriores al período sobre el que se informa. |
| Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento posterior (modificación a la NIIF 16 Arrendamientos); | Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento posterior modifica la NIIF 16 Arrendamientos añadiendo requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior |
| Pasivos No corrientes con Condiciones Pactadas (modificación a la NIC 1 Presentación de estados financieros) | Pasivos No corrientes con Condiciones Pactadas modifica la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Las modificaciones mejoran la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas. Las modificaciones también responden a las preocupaciones de quienes respondieron sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente. |
| Acuerdos de Financiación de Proveedores (modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar). | Acuerdos de Financiación de Proveedores modifica la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo para requerir a una entidad que facilite información adicional sobre sus acuerdos de financiación de proveedores. Las modificaciones también añaden los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requerimientos de información a revelar sobre el riesgo de liquidez de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. |

- Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas que aún no han Entrado en Vigor

Hay una serie de normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas por el IASB y que son efectivas en ejercicios contables futuros y que la Compañía ha decidido no adoptar anticipadamente.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La siguiente modificación entrará en vigor para el período que comienza el 1 de enero de 2025:

| Título y Nombre Normativa | Modificación | Fecha estimada de Aplicación |
|---------------------------|--|------------------------------|
| NIC 21 | Ausencia de Convertibilidad | 1 de enero de 2025 |
| NIIF 9 | Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros | 1 de enero de 2026 |
| NIIF 18 | Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros; | 1 de enero de 2027 |
| NIIF 19 | Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar | 1 de enero de 2027 |

En la actualidad, la Compañía está evaluando el impacto de estas nuevas normas contables y sus modificaciones. Adicionalmente, la Compañía no espera que ninguna otra norma emitida por el IASB, pero que aún no ha entrado en vigor, tenga un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

(6) Instrumentos financieros

A continuación, se muestra los importes en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| | | <u>Corriente</u> | <u>No corrientes</u> | <u>Corriente</u> | <u>No corrientes</u> |
|--|------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Activos financieros medidos al costo amortizado: | US\$ | | | | |
| Efectivo y Equivalente al Efectivo | | 831.658 | - | 739.408 | - |
| Activos financieros | | 1.618.146 | - | 1.457.240 | - |
| Cuentas por cobrar clientes | | 925.041 | - | 787.029 | - |
| Cuentas por cobrar Fideicomiso Flujs Fdv | | 2.618.011 | - | 3.325.003 | - |
| Otras cuentas por cobrar | | 1.123.397 | 2.193.506 | 1.618.440 | 1.746.999 |
| Total activos financieros | | 7.116.253 | 2.193.506 | 7.927.120 | 1.746.999 |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado: | | | | | |
| Obligaciones financieras | | 605.371 | 1.200.988 | 481.941 | 1.306.359 |
| Cuentas por pagar | | 1.960.638 | - | 1.998.023 | - |
| Total pasivos financieros | US\$ | 2.566.009 | 1.200.988 | 2.479.964 | 1.306.359 |

Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable debido a que su liquidación es en el corto plazo.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Efectivo y equivalente de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo se muestran a continuación:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Caja | US\$ | 490 | 365 |
| Bancos del exterior (1) | | 703.854 | 696.602 |
| Bancos locales (1) | | 127.240 | 42.367 |
| Otra entidades financieras locales | | 74 | 74 |
| | US\$ | <u>831.658</u> | <u>739.408</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía mantiene sus cuentas corrientes en entidades financieras locales y del exterior, los fondos son de disponibilidad inmediata.

(8) Activos financieros

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados corresponden a la participación de la Compañía en los fondos de inversión administrados por ésta, cuyo resumen, es como sigue:

| | Unidades | | Valor de unidad | | % de participación | | Saldo US\$ | |
|----------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fondo Aliado | 7.024,77 | 3.198,10 | 123 | 113 | 0,73% | 0,205% | 860.931 | 362.199 |
| Fondo Próspera | 500.054,41 | - | 1 | - | 49,97% | 0,000% | 504.315 | - |
| Fondo Vivo | 1.037,12 | 2.810,80 | 126 | 116 | 0,30% | 1,472% | 131.027 | 325.906 |
| Fondo Objetivo | 436,99 | 2.414,54 | 131 | 121 | 0,46% | 2,826% | 57.120 | 290.958 |
| Fondo Futuro | 293,54 | 293,54 | 187 | 177 | 0,44% | 0,213% | 54.981 | 51.991 |
| Fondo Fixed 90 | 23,12 | 23,12 | 184 | 171 | 0,01% | 0,046% | 4.263 | 3.957 |
| Fondo Real | 4.376,41 | 894.823,73 | 0 | 0 | 0,00% | 0,588% | 2.168 | 420.047 |
| Fondo Flexible 30-60 | 8,07 | 8,07 | 150 | 140 | 0,00% | 0,007% | 1.212 | 1.133 |
| Fondo Ideal 180 | 7,62 | 7,62 | 146 | 138 | 0,02% | 0,014% | 1.115 | 1.049 |
| Fondo Líquido | 985,08 | - | 1 | - | <u>0,01%</u> | <u>0,000%</u> | 1.014 | - |
| | <u>514.247</u> | <u>903.580</u> | <u>1.050</u> | <u>977</u> | | | <u>1.618.146</u> | <u>1.457.240</u> |

De acuerdo con lo establecido en el inciso cuarto del Artículo 102 de la Ley de Mercado de Valores del Código Monetario y Financiero dispone que la Administradora deberá mantener invertido al menos el 50% de su capital pagado en unidades o cuotas de los Fondos que administre, pero en ningún caso estas inversiones podrán exceder del 30% del patrimonio neto de cada Fondo.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Cuentas por cobrar clientes

La composición de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| Fondos de Inversión | US\$ | 344.823 | 205.082 |
| Por manejo de Fideicomisos | | 543.290 | 594.136 |
| Por manejo de Encargos Fiduciarios | | 109.276 | 38.633 |
| Cuentas por cobrar reembolso | | 9.165 | 5.427 |
| | (i) US\$ | <u>1.006.554</u> | <u>843.278</u> |
| Provisión deterioro | (ii) | <u>(81.513)</u> | <u>(56.249)</u> |
| | US\$ | <u><u>925.041</u></u> | <u><u>787.029</u></u> |

(i) La antigüedad de las cuentas por cobrar clientes es la siguiente:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------|------|-------------------------|-----------------------|
| De 0 a 30 días: | US\$ | 716.909 | 569.204 |
| De 31 a 90 días: | | 120.304 | 169.429 |
| De 91 a 180 días: | | 107.847 | 49.552 |
| De 181 a 360 días: | | 61.494 | 55.093 |
| | US\$ | <u><u>1.006.554</u></u> | <u><u>843.278</u></u> |

(ii) El movimiento de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar clientes en la siguiente:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Saldo inicial del año | US\$ | 56.249 | 119.522 |
| Provisión neta de reversiones | | <u>25.264</u> | <u>(63.273)</u> |
| Saldo final del año | US\$ | <u><u>81.513</u></u> | <u><u>56.249</u></u> |

(10) Cuentas por cobrar Fideicomiso Flujos FDV

El Fideicomiso Flujos FDV, un fideicomiso de administración de flujos y pago de obligaciones fue constituido mediante escritura pública de 19 de mayo de 2016 por Fideval S. A., en calidad de Constituyente y Beneficiaria y Fiduecuador S. A., en calidad de Fiduciaria. El Fideicomiso tiene por objeto y finalidad lo siguiente: Que la Fiduciaria administre los flujos aportados al patrimonio autónomo conforme a las instrucciones constantes en el contrato; y, de manera principal que dichos flujos sean destinados al pago de obligaciones de la Constituyente a favor de terceros acreedores, proveedores y demás que sean instruidos expresamente por ésta.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Son flujos, el 100% de los recursos provenientes de las acreditaciones bancarias que las respectivas instituciones financieras con quienes la Constituyente trabaja realizarán a las cuentas del Fideicomiso para la operación y administración de los flujos.

Son cuentas, las cuentas bancarias que la Fiduciaria apertura en las instituciones financieras que la Constituyente le instruya a efectos de administrar los flujos aportados al Fideicomiso.

Mediante reforma de contrato de 19 de diciembre de 2017, se agregó a las instrucciones fiduciarias una que señale que previa instrucción expresa de la Constituyente, invertir los excedentes de los recursos del Fideicomiso, en instrumentos financieros u otros mecanismos de inversión, en las condiciones y plazos señalados por la Constituyente, atendiendo las regulaciones vigentes.

La Compañía al 31 de diciembre de 2024, mantiene en Cuentas por cobrar Fideicomiso Flujos FDV un saldo de US\$2.618.011 (US\$3.325.003 en 2023).

El estado de situación financiera del Fideicomiso Flujos FDV, es como sigue:

| <u>Activos</u> | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | US\$ | 603.225 | 579.098 |
| Activos financieros | (i) | 2.014.787 | 2.747.714 |
| Cuentas por cobrar | | 9.538 | - |
| Total activos | US\$ | <u>2.627.550</u> | <u>3.326.812</u> |
| <u>Pasivos y Patrimonio</u> | | | |
| Cuentas por pagar y otros pasivos | US\$ | 2.627.050 | 3.326.312 |
| Patrimonio autónomo | | 500 | 500 |
| Total pasivo y Patrimonio | US\$ | <u>2.627.550</u> | <u>3.326.812</u> |

(i) Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados del Fideicomiso Flujos FDV corresponden a la participación de este Fideicomiso en Fondos de Inversión administrados por la Compañía, cuyo resumen es como sigue:

| | <u>Unidades</u> | | <u>% participación</u> | | <u>Saldo US\$</u> | |
|----------------|-----------------|-------------|------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Fondo Líquido | 645.888,68 | | 0,87% | 0,000% | 66.351 | - |
| Fondo Aliado | 367,04 | 7.390,49 | 0,04% | 0,473% | 44.983 | 837.005 |
| Fondo Fixed 90 | 7,36 | 7,36 | 0,00% | 0,015% | 1.358 | 1.261 |
| Fondo Real | 385.851,91 | 177.429,99 | 0,18% | 0,117% | 191.136 | 83.289 |
| Fondo Futuro | 9.008,96 | 9.008,96 | 13,61% | 6,551% | 1.687.409 | 1.595.649 |
| Fondo Flexible | 156,73 | 1.641,69 | 0,06% | 1,462% | 23.550 | 230.510 |
| | | | | | <u>2.014.787</u> | <u>2.747.714</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(11) Otras cuentas por cobrar

La composición de las otras cuentas por cobrar es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Corrientes: | | | |
| Personal | US\$ | 51.886 | 48.097 |
| Anticipos, gastos legales y otros | | 824.430 | 501.448 |
| Deudores varios | | 494.462 | 1.574.104 |
| Anticipo dividendos | | - | 305.005 |
| Provisión deterioro | | (247.381) | (810.214) |
| | US\$ | <u>1.123.397</u> | <u>1.618.440</u> |
| No Corrientes: | | | |
| Deudores varios | US\$ | 2.109.457 | 570.292 |
| Retenciones judiciales | | 77.168 | 99.240 |
| Valfi S.A.S | (i) | 18.464 | 418.464 |
| Documentos por cobrar | | 34.680 | 34.680 |
| Acontek S.A. - Pagares (Nota 16) | (ii) | 304.055 | 304.055 |
| Gada S.A. - Mutuo | | 400.845 | 508.597 |
| Provisión deterioro | | (751.163) | (188.329) |
| | US\$ | <u>2.193.506</u> | <u>1.746.999</u> |

- (i) Valfi S.A.S.- Corresponde a convenio de compraventa de cartera suscrito el 18 de mayo de 2021 con Valfi S. A. S. (compradora) y adenda de 2 de diciembre de 2021 por los cuales la Compañía se compromete y obliga a transferir a la compradora, a título de compraventa, en forma total y sin limitación alguna, cartera por US\$418.464 que corresponde a honorarios por concepto de su gestión en calidad de fiduciaria de varios fideicomisos mercantiles en los cuales la compañía Uribe & Schwarzkopf S. A., y sus relacionadas participan como constituyentes y/o beneficiarios. El monto convenido debió ser cancelado en un plazo máximo de 6 meses en dinero o en especie, según sea convenido por las partes. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente por cobrar es de US\$ 18.464 (en el año 2023 US\$18.464).
- (ii) Gada S.A. - Corresponde a un contrato de préstamo concedido por la Compañía el 21 de agosto de 2023 a favor del gerente general por un monto de US\$500.000 a una tasa de interés anual del 6% con vencimiento final el 20 de agosto de 2031. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista de la Compañía en sesión de 18 de agosto de 2023 conoció y aprobó el otorgamiento de este crédito comercial.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Impuestos por cobrar y pagar

La composición de los impuestos por cobrar y pagar es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------|------------------|------------------|
| Impuestos por cobrar: | | | |
| Crédito tributario impuesto a la renta | US\$ | 367.338 | 318.451 |
| Crédito tributario IVA | | 128.650 | 114.849 |
| | US\$ | <u>495.988</u> | <u>433.300</u> |
| Impuestos por pagar: | | | |
| Impuesto a la renta | US\$ | 875.736 | 1.078.536 |
| IVA en ventas | | 149.268 | 116.711 |
| Retenciones de impuesto a la renta y otros | | 66.764 | 152.066 |
| Retenciones IVA | | 85.916 | 74.932 |
| | US\$ | <u>1.177.684</u> | <u>1.422.245</u> |

(13) Otros activos

La composición de los otros activos no corrientes es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------|----------------|------------------|
| Derecho de uso por activos arrendados | US\$ | 778.675 | 1.030.210 |
| Mejoras locales arrendados | | 80.978 | 98.151 |
| Programas de computación | | 33.606 | 10.434 |
| Garantía Edificio Santa Fe y otras garantía | | 80.950 | 60.950 |
| | US\$ | <u>974.209</u> | <u>1.199.745</u> |

(14) Muebles, equipos y vehículos

El siguiente es un detalle de los muebles, equipos y vehículos:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------------------|------|------------------|------------------|
| Muebles y equipos de oficina | US\$ | 321.709 | 316.128 |
| Equipos de computación | | 757.581 | 677.966 |
| Vehículos | | 102.673 | 102.673 |
| | US\$ | <u>1.181.963</u> | <u>1.096.767</u> |
| (-) Depreciación acumulada | | <u>883.790</u> | <u>732.159</u> |
| | | <u>298.173</u> | <u>364.608</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El movimiento de muebles, equipos y de vehículos es como sigue:

| | | 31-Dec-22 | Adiciones | Bajas | 31-Dec-23 | Adiciones | Bajas | 31-Dec-24 |
|------------------------------|------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Costo: | | | | | | | | |
| Muebles y equipos de oficina | US\$ | 258.166 | 57.962 | - | 316.128 | 5.581 | - | 321.709 |
| Equipos de computación | | 561.600 | 130.303 | (13.937) | 677.966 | 81.505 | (1.890) | 757.581 |
| Vehículos | | 102.673 | - | - | 102.673 | - | - | 102.673 |
| | US\$ | <u>922.439</u> | <u>188.265</u> | <u>(13.937)</u> | <u>1.096.767</u> | <u>87.086</u> | <u>(1.890)</u> | <u>1.181.963</u> |
| Depreciación acumulada: | | | | | | | | |
| Muebles y equipos de oficina | US\$ | (120.617) | (25.102) | - | (145.719) | (28.129) | - | (173.848) |
| Equipos de computación | | (371.355) | (119.304) | 6.667 | (483.992) | (124.210) | 934 | (607.268) |
| Vehículos | | (102.202) | (246) | - | (102.448) | (226) | - | (102.674) |
| | US\$ | <u>(594.174)</u> | <u>(144.652)</u> | <u>6.667</u> | <u>(732.159)</u> | <u>(152.565)</u> | <u>934</u> | <u>(883.790)</u> |
| | US\$ | <u>328.265</u> | <u>43.613</u> | <u>(7.270)</u> | <u>364.608</u> | <u>(65.480)</u> | <u>(956)</u> | <u>298.173</u> |

(15) Propiedades de inversión y derechos fiduciarios

La composición de las propiedades de inversión y derechos fiduciarios es como sigue:

| | | 2024 | 2023 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Derechos Fideicomiso Lote 66 RSF | (i) | US\$ 1.598.103 | 1.598.103 |
| Derechos Fideicomiso Oficinas Argentum | (ii) | 1.376.318 | 1.376.318 |
| Derechos Fideicomiso Lomas de Cumbayá | (iii) | 857.310 | 857.310 |
| Derechos Fideicomiso Napoles Lote -21 | (iv) | 583.000 | 583.000 |
| Oficinas y Parqueos - Cumbaya | (v) | 471.262 | - |
| Casa C-36 - Condominio Montreal | | 71.621 | 70.922 |
| Fideicomiso Flujos Fdv - Aportes | | 500 | 500 |
| | US\$ | <u>4.958.114</u> | <u>4.486.153</u> |

- (i) *Derechos fiduciarios Fideicomiso Lote 66 RSF.* – El Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF fue constituido mediante escritura pública de 1 de noviembre de 2017 por los cónyuges Sr. Mauricio Xavier Reyes Toscano y Sra. María Gabriela Freire Orozco (Constituyentes) y Fiduecuador S. A. (Fiduciaria). El objeto principal es la tenencia jurídica del inmueble que se aportó para que lo destine al cumplimiento de las instrucciones fiduciarias constantes en el contrato de constitución del Fideicomiso. El inmueble consiste en el lote de terreno No 66 y construcciones, de la Urbanización Rancho San Francisco, ubicada en la calle Acueducto Papallacta s/n y Leónidas Proaño de la Parroquia de Nayón, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Mediante Convenio de Subrogación celebrado entre el Banco Pichincha C. A., Fideval S. A., y los cónyuges Sr. Mauricio Xavier Reyes Toscano y Sra. Maria Gabriela Freire Orozco mediante diligencia notarial de 1 de noviembre de 2017, Fideval S. A., se subrogó en calidad de actora, acreedor hipotecario y beneficiario del embargo, sobre los derechos, acciones, privilegios e hipoteca que recaen sobre el inmueble y que correspondían al Banco Pichincha C. A., dentro del Juicio Ejecutivo No. 17323-2014-0710.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Mediante escritura pública de 13 de diciembre de 2017, se celebró la cancelación de hipoteca abierta otorgada por Fideval S. A., en calidad de acreedor hipotecario y/o beneficiario del embargo a favor de los cónyuges Sr. Mauricio Xavier Reyes Toscano y Sra. María Gabriela Freire Orozco, y en el mismo acto se celebró el aporte al Fideicomiso por los cónyuges Sr. Mauricio Xavier Reyes Toscano y Sra. María Gabriela Freire Orozco del Lote 66 RSF, y la hipoteca abierta otorgada por el Fideicomiso a favor del Banco Pichincha C. A.

Mediante escritura pública de 27 de diciembre de 2017 se celebró la cesión de los derechos fiduciarios otorgada por los cónyuges Sr. Mauricio Xavier Reyes Toscano y Sra. María Gabriela Freire Orozco a favor de Fideval S. A., sobre la totalidad de los derechos fiduciarios que mantenían en el Fideicomiso Lote 66 RSF derivados de la constitución y del aporte del bien inmueble. La cesión de derechos se realiza a título de compraventa por lo que la Fiduciaria del Fideicomiso deberá registrar tal particular. El precio acordado es de US\$895.945. Según Informe de avalúo de 7 de febrero de 2018 elaborado por AT&S Consultores (Ing. René Vergara) con Reg. Prof. SBS PA-2002-098y SC-RNP-238, se estableció un avalúo total de US\$1.176.613.

Mediante asiento de diario No. 361821 de 31 de diciembre de 2018, la Compañía procede a actualizar el monto de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF según Informe de avalúo de 19 de mayo de 2017 elaborado por Placegé Cía. Ltda., con Reg. Prof. No. PA-2002-226, que estableció un avalúo comercial total de US\$1.215.924 (valor según registros contables del Fideicomiso). Por tanto, en esa fecha la Compañía reconoció un superávit por revaluación del activo de US\$319.980.

Mediante asiento de diario No. 627217 de 31 de diciembre de 2021, la Compañía procede a actualizar el monto de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF según Informe de avalúo de 9 de diciembre de 2021 elaborado por Diagrama arquitectos S. A., con Reg. Prof. No. PA-2002-036 y No. SC.RNP.034, que estableció un avalúo comercial total de US\$ 1.598.103. Por tanto, en esa fecha la Compañía reconoció un superávit por revaluación del activo de US\$381.584.

- (ii) Derechos inmuebles Lomas de Cumbayá. – Corresponde al patrimonio autónomo por US\$857.310 del Fideicomiso "Lomas de Cumbayá" un fideicomiso de tenencia constituido el 30 de septiembre de 2004, del cual la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios. Según Informe de avalúo de 11 de diciembre de 2017 elaborado por Pretium Ec Cía. Ltda., con Reg. Prof. SBSPA-2008-1043, se estableció un valor de mercado de US\$857.310.
- (iii) Derechos fiduciarios Fideicomiso Nápoles Lote 21. – Corresponde a la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Nápoles - Lote 21 un fideicomiso de tenencia otorgada mediante escritura de 2 de julio de 2015 por la Corporación de Promoción Universitaria (CPU) a favor de Fideval como dación en pago por las obligaciones de la CPU en el Fideicomiso Paseo San Francisco.

Mediante asiento de diario No. 541448 de 28 de febrero de 2021, la Compañía procede a actualizar el monto de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Nápoles - Lote 21 según Informe de avalúo de 3 de febrero de 2021 elaborado por Placegé Cía. Ltda., con Reg. Prof. No. PA-2002-226, que estableció un costo comercial de US\$582.00. Por tanto, en esa fecha la Compañía reconoció un superávit por revaluación del activo de US\$189.599.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- (iv) Derechos fiduciarios oficinas Argentum. – Corresponde a la cesión de derechos fiduciarios a título de dación en pago, y por tanto, todos aquellos derechos que facultan a beneficiarse del patrimonio actualmente conformado por los siguientes inmuebles: Oficina No. 1601, parqueaderos Nos. 41,42,43,44,83,84,86,87,90,91 Y 192 Y las bodegas Nos. 1,29,31,60 y 61 del Edificio Argentum, o que llegare a conformarse con los bienes fideicomitidos del Fideicomiso de Tenencia Oficinas Edificio Argentum, otorgada mediante escritura pública de 17 de junio de 2019 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de junio de 2019, por el Sr. Carlos Arturo Reyes Toscano y Sra. a favor de Fideval S. A., como dación en pago por las obligaciones por US\$952.940 contraídas por los siguientes fideicomisos de propiedad del Sr. Reyes y esposa: Carlos Tobar, CR Montreal, Doce de Octubre, Fortune Plaza, Torres Bossano, Med Plaza y Torre República por US\$604.311, obligaciones de CR Constructora por US\$34.000 y otras cuentas por pagar por US\$314.629,45.
- (v) Con Informe de Inspección y Avalúo de 25 de junio de 2020 elaborado por el arquitecto Andrés Cárdenas Oleas, un perito independiente debidamente calificado con registros Nos. SBSINJ-2005-068 y SC-RNP-399 quien estableció un valor comercial del inmueble de US\$1.376.318. Como consecuencia de este avalúo la Compañía registró un incremento de la cuenta de superávit por revaluación por US\$423.378.

(16) Obligaciones financieras

Un resumen de las obligaciones financieras es como sigue:

| | Institución Financiera | | | | Total |
|-----------------------------|------------------------|-----------------|---------------|--------------------|-----------|
| | Pichincha C.A. | Produbanco S.A. | Pacifico S.A. | Internacional S.A. | |
| Al 31 de diciembre de 2024: | | | | | |
| Corto Plazo | US\$ 209.403 | 127.803 | 268.165 | - | 605.371 |
| Largo Plazo | 388.386 | 372.197 | 440.405 | | 1.200.988 |
| | US\$ 597.789 | 500.000 | 708.570 | - | 1.806.359 |
| Al 31 de diciembre de 2023: | | | | | |
| Corto Plazo | 174.705 | - | 249.466 | 57.770 | 481.941 |
| Largo Plazo | 597.789 | - | 708.570 | - | 1.306.359 |
| | US\$ 772.494 | - | 958.036 | 57.770 | 1.788.300 |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(17) Cuentas por pagar

La composición de las cuentas por pagar propiedades de inversión y derechos fiduciarios es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|
| Corrientes: | | | |
| Contratos de arrendamiento | US\$ | 575.894 | 408.341 |
| Proveedores | | 696.602 | 657.356 |
| Relacionadas | | 201.949 | 177.387 |
| Acreedores | | 84.245 | 74.958 |
| Cuentas y documentos por pagar | | 65.575 | 59.639 |
| Depósitos por identificar | | 267.440 | 133.841 |
| Intereses por pagar | | 27.265 | 21.839 |
| Acreedores fondos de inversión | (i) | 524.274 | 524.274 |
| | US\$ | <u>2.443.244</u> | <u>2.057.635</u> |
| No Corrientes: | | | |
| Contratos de arrendamiento | US\$ | 245.779 | 675.688 |
| Anticipos recibidos DF | (ii) | 962.752 | 962.752 |
| Provisiones | | 587.099 | 340.200 |
| Otros | | 165.008 | 19.383 |
| | US\$ | <u>1.960.638</u> | <u>1.998.023</u> |

(i) Acreedores fondos de inversión en liquidación. – Corresponde a rescates pendientes de pago de los fondos de inversión: Fondo Real, Fondo Dinámico y Fondos Porvenir (los dos últimos liquidados); e intereses del Fondo Real y Fondo Dinámico.

(ii) Anticipos recibidos DF. - Mediante acta transaccional de 23 de febrero de 2022, comparecieron la compañía Advanced Construction Technologies Adcontek Cía. Ltda., "Compradora o Cesionaria" y Fideval S. A., "Cedente o Vendedora ". Mediante escritura pública de cancelación de hipoteca y cesión de derechos fiduciarios suscrita el 23 de febrero de 2022, Fideval cedió a favor de Adcontek Cía. Ltda., los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Lote 66 RSF a título de compraventa. El precio y forma de pago pactado por los derechos fiduciarios, según la cual Adcontek Cía. Ltda., mantiene obligaciones de pago a favor de Fideval es de US\$1.548.605 pagadero de la siguiente forma: el valor de US\$750.000, cancelado mediante crédito bancario; y, el saldo pagadero mediante diversos medios de pago acordados por las partes.

Estos medios de pago se detallan a continuación, por acuerdo expreso y voluntario de las partes:

- US\$108.000 ya ha sido cancelado a favor el vendedor;
- US\$20,000 pago en efectivo en un plazo máximo de 4 meses desde esta fecha;
- US\$386.775 pago mediante la transferencia de bienes inmuebles, transacción que a la fecha no ha sido perfeccionada; y,
- US\$283.8230 saldo a cancelar en efectivo.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Fideval ha entregado a Adcontek Cía. Ltda., un valor de US\$179.078 como anticipo por servicios de remodelación y mantenimiento de construcción. Adcontek Cía. Ltda., mantiene cuentas por pagar a Fideval por los siguientes valores; los cuales se compromete a pagar o liquidar de la siguiente manera:

- a) El valor de US\$386.775 a pagarse con bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso Torres Carré: en vista de que esta transferencia no se ha perfeccionado a la presente fecha, Adcontek Cía. Ltda., se obliga a suscribir los documentos necesarios para que los bienes inmuebles sean transferidos a Fideval. Para ello, se obliga a suscribir o instruir al Fideicomiso Torres Carré la firma de las respectivas escrituras de transferencia de dominio como dación en pago o el título que corresponda a favor de Fideval, así como los documentos, formularios y demás requisitos que sean necesarios para perfeccionar esta transferencia, dejándose constancia que Fideval no tendrá que pagar precio alguno por estos inmuebles. Los impuestos generados por las transferencias de dominio serán asumidos por Fideval, salvo el impuesto de utilidad que será asumido por el vendedor.
- b) El valor de US\$283.830 (saldo en efectivo por la cesión de derechos, a la cual se identificará como "Obligación A"): como sustento de esta cuenta por pagar, Adcontek Cía. Ltda., suscribe en esta fecha un pagaré con vencimientos sucesivos y tabla de amortización a favor de Fideval. Para el pago de esta obligación, las partes se comprometen a suscribir en esta fecha un contrato de Encargo Fiduciario de flujos y pago.
- c) El valor de US\$179.078 (anticipo servicios a la cual se identificará como "Obligación B") deberá ser justificado mediante planillas de obra y los respectivos sustentos de servicio en un plazo máximo de 4 meses contados desde la presente fecha. En caso de no prestarse el servicio en el plazo antes referido, Adcontek Cía. Ltda., se obliga a restituir el valor en su totalidad a Fideval.

Como garantía de cumplimiento de esta obligación y del valor en efectivo de US\$20.000 ("Obligación C") que debe ser pagado en 4 meses, Adcontek Cía. Ltda., compromete los derechos de cobro de facturas emitidas por el contrato de gerencia de proyecto suscrito con el Fideicomiso Torres Carré, por el valor total de US\$200.000. Para seguridad de lo anterior, en el contrato de Encargo Fiduciario que las partes suscribirán se incluirá la instrucción de transferir estos derechos de cobro a Fideval en caso de no realizarse el pago de los valores aquí referidos (Obligaciones B y C) en el plazo acordado de 4 meses.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía cruzó el anticipo entregado a Adcontek Cía. Ltda., por US\$238.000.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(18) Beneficios a empleados

La composición de los beneficios empleados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se conforma de la siguiente manera:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------|------------------|------------------|
| Corriente: | | | |
| Participación a trabajadores (1) | US\$ | 432.186 | 531.382 |
| Beneficios sociales | | 64.353 | 59.944 |
| Fondos de reserva, aportes y préstamos | | 118.719 | 112.014 |
| | US\$ | <u>615.258</u> | <u>703.340</u> |
| No corriente: | | | |
| Jubilación patronal (2) | US\$ | 702.299 | 1.042.091 |
| Desahucio (2) | | 532.481 | 420.474 |
| | US\$ | <u>1.234.780</u> | <u>1.462.565</u> |

(1) La participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con las leyes laborales, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

(2) Los Estudios Actuariales de Jubilación Patronal y Desahucio según la NIC 19 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron elaborados por la compañía Actuaría Cía. Ltda., un actuario independiente con Registro en la Superintendencia de Bancos No.PEA-2006-002.

Los movimientos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------|----------------|------------------|
| Jubilación patronal: | | | |
| Saldo inicio de año | US\$ | 1.042.091 | 932.532 |
| Costos de los servicios presente | | 150.297 | 141.878 |
| Interes neto | | 100.666 | 79.731 |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios y suposiciones | | (104.203) | (176.939) |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia | | (446.845) | 84.829 |
| Reverso de provisión acumulada por desvinculaciones | | (39.707) | (19.940) |
| Saldo final del año | US\$ | <u>702.299</u> | <u>1.042.091</u> |
| Desahucio: | | | |
| Saldo inicio de año | US\$ | 420.474 | 374.607 |
| Costos de los servicios presente | | 42.450 | 38.282 |
| Interes neto | | 40.618 | 32.029 |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios y suposiciones | | 32.066 | (15.218) |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia | | 30.269 | 5.279 |
| Beneficios pagados | | (33.396) | (14.505) |
| Saldo al final del año | US\$ | <u>532.481</u> | <u>420.474</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Según se indica en el Código del Trabajo del Ecuador todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina con base en los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que, en los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios con base en estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el método de crédito unitario proyectado, con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$ 20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$ 30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo con los estudios actuariales contratados, los que cubren a todos los empleados en relación de dependencia, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| Tasa de descuento | US\$ | 9,18% | 9,66% |
| Tasa incremental salarial | | 2,30% | 3,00% |
| Tasa rotación promedio | | 23,00% | 16,47% |
| Tabla de mortalidad e invalidez | | <u>TM IESS 2002</u> | <u>TM IESS 2002</u> |

(19) Patrimonio

Capital Social

El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a US\$2.134.083, respectivamente dividido en 2.134.083 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una. El capital autorizado de la compañía es de US\$4.268.166.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que las sociedades anónimas deben transferir a una reserva legal el diez por ciento (10%) de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está sujeta a distribución, sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital lo para cubrir pérdidas.

La Compañía ha alcanzado el 50% de capital social como reserva legal por lo que no requiere transferir valores adicionales a esta reserva.

Superávit por Revaluación de Propiedades

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. El superávit de revaluación de un elemento de propiedades incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo.

Otros Resultados Integrales

Los otros resultados integrales corresponden a pérdida o ganancia actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficio definido. (véase nota 16)

Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF

La cuenta de Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF mantiene un saldo deudor al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de US\$57.162. De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de registrarse un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

(20) Comisiones ganadas

La composición de las comisiones ganadas es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Fondos Administrados | US\$ | 5.749.815 | 5.218.542 |
| Fondos Colectivos | | 20.099 | 20.056 |
| Titularización | | 34.475 | 18.900 |
| Fideicomisos Mercantiles | | 10.296.615 | 10.350.130 |
| Encargos Fiduciarios | | 965.740 | 1.480.833 |
| Estructuración negocios fiduciarios y liquidaciones | | 135.036 | 86.157 |
| | US\$ | <u>17.201.780</u> | <u>17.174.618</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(21) Gastos administrativos

La composición de los gastos administrativos es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Personal | US\$ | 6.942.874 | 5.911.060 |
| Honorarios y servicios de terceros | | 2.524.484 | 2.671.093 |
| Comisiones, custodia y otros fideicomisos automotrices | | 2.350.335 | 2.155.607 |
| Derechos de uso y arrendamientos | | 501.675 | 447.384 |
| Promoción y publicidad | | 457.141 | 252.081 |
| Impuestos, contribuciones y otros | | 440.140 | 372.943 |
| No deducibles | | 294.030 | 193.289 |
| Amortizaciones | | 286.393 | 378.261 |
| Mantenimiento y reparaciones | | 249.580 | 191.974 |
| Seguros | | 189.488 | 193.508 |
| Depreciaciones | | 152.565 | 144.652 |
| suministros y materiales | | 145.919 | 140.239 |
| Servicios públicos | | 96.862 | 122.277 |
| Atención al personal | | 88.088 | 85.419 |
| Otros | | 75.948 | 81.817 |
| de viaje | | 68.720 | 76.922 |
| Movilización | | 60.006 | 57.526 |
| Suscripciones | | 26.579 | 26.424 |
| Deterioro y baja de cuentas por cobrar | | 25.081 | 610.988 |
| | US\$ | <u>14.975.908</u> | <u>14.113.464</u> |

(22) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es como sigue:

| <u>Descripción</u> | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------|------------------|------------------|
| Utilidad del ejercicio: | US\$ | 2.881.241 | 3.542.547 |
| (-) Participación trabajadores | | <u>(432.186)</u> | <u>(531.382)</u> |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 2.449.055 | 3.011.165 |
| (+) Gastos no deducibles | | 1.215.603 | 1.507.272 |
| (+) Diferencia no deducible activo por arriendo | | - | - |
| (-) Ingresos exentos | | <u>(190.252)</u> | <u>(240.347)</u> |
| (+) Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos | | 28.538 | 36.052 |
| Utilidad gravable | | 3.502.944 | 4.314.142 |
| Impuesto a la renta causado | | | |
| Tarifa del 25% Impuesto a la renta causado | | <u>875.736</u> | <u>1.078.535</u> |
| | | 875.736 | 1.078.535 |
| (-) Retenciones en la fuente recibidas | | <u>(367.338)</u> | <u>(318.451)</u> |
| Impuesto a la renta por pagar | US\$ | <u>508.398</u> | <u>760.084</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Precios de Transferencia

El 13 de septiembre de 2023, el Servicio de Rentas Internas – SRI emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC23-00000025, que reforma las Resoluciones No. NAC-DGERCG15-000000445 y No. NAC-DGERCG16-000000532. Las Resoluciones modificadas contienen directrices respecto del cumplimiento de obligaciones relacionadas con Régimen del Precios de Transferencia Los contribuyentes que celebren operaciones con partes relacionadas están obligados a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia (ITP), cuando dichas operaciones superen los US\$ 10 millones (antes US\$ 15 millones).

El anexo de Operaciones con Partes Relacionadas (OPRE), se debe presentar en el evento de que el contribuyente haya celebrado operaciones con partes relacionadas que superen los US \$ 3 millones.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos establecidos, por lo tanto, no está en la obligación de presentar Anexos o Informes de Precios de Transferencia.

(23) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas es como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------|------------------|------------------|
| Cuentas por cobrar: | | | |
| GADA S. A. S.Mutuo por cobrar largo plazo | US\$ | 400.845 | 508.597 |
| Valfi S. A. S. | | 18.464 | 418.464 |
| Anticipos honorarios presidencia del directorio | | 588.553 | 444.531 |
| Anticipos honorarios directores | | 673.928 | 465.785 |
| Lexvalor Asesoría Legal S.A. | | 37.746 | 23.334 |
| CT encargos | | 5.420 | 3.573 |
| Autoclave S. A. S. | | - | 480 |
| Otros | | - | 532 |
| | US\$ | <u>1.724.956</u> | <u>1.865.296</u> |
| Cuentas por pagar: | | | |
| Fideicomisos | | <u>201.949</u> | <u>177.387</u> |
| | US\$ | <u>201.949</u> | <u>177.387</u> |

Las transacciones con partes relacionadas son como sigue:

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Ingresos: | | | |
| Lexvalor | US\$ | 14.524 | 85.049 |
| Autoclave | | 283.422 | 184.440 |
| | US\$ | <u>297.946</u> | <u>269.489</u> |
| Gastos: | | | |
| Honorarios pagados directores | (i) US\$ | 974.140 | 1.104.786 |
| Honorarios pagados empresas | | 1.580.453 | 1.871.465 |
| | US\$ | <u>2.554.593</u> | <u>2.976.251</u> |

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

No existen garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas. Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas a precios de mercado. Las operaciones entre la Compañía y sus partes relacionadas forman parte de operaciones habituales de la Compañía. Las condiciones de estas son las normales vigentes para este tipo de operaciones, en cuanto a plazos y precios de mercado se refiere. Las condiciones de vencimiento para cada caso varían en virtud de la transacción que los generó.

- (i) La Compañía es administrada por un directorio compuesto por 4 miembros, un presidente, un presidente ejecutivo y un gerente general. El directorio fue elegido en junta general de accionistas de 4 de agosto de 2021, vigente hasta el año 2026. La retribución al directorio es fijada anualmente en la junta general de accionistas de la Compañía. Los directores de la Compañía no han percibido dietas por asistencia a cada sesión durante el año 2024.

(24) Procesos Legales y Administrativos

Procesos judiciales. – Al 31 de diciembre de 2024, existen 51 procesos abiertos y en proceso bajo el patrocinio de Lexvalor S.A.

Procesos administrativos. – Al 31 de diciembre de 2024, existen 3 procesos abiertos y en proceso bajo el patrocinio de Lexvalor S.A.

Procesos honorarios. – Al 31 de diciembre de 2024, existen 11 procesos abiertos y en proceso bajo el patrocinio de Lexvalor S.A.

Procesos arbitraje. – Al 31 de diciembre de 2024, existen 3 procesos abiertos y en proceso bajo el patrocinio de Lexvalor S.A.

(25) Administración Riesgo Financiero

Los riesgos implícitos de la Compañía están directamente relacionados con los valores que conforman su portafolio de inversiones y clientes, con el entorno del mercado y con la calidad de su administración. Las actividades de la Compañía en función al objeto para el cual fue constituida le exponen entre otros a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de Mercado, que comprende
 - Riesgo de precio,
 - Riesgo de tipo de cambio
 - Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Liquidez.

Estos riesgos pueden multiplicarse con una crisis sistémica o un incremento significativo en el riesgo país. Las políticas y procedimientos para el manejo de riesgos aplicadas por la administración de la Compañía, ejecutadas de manera independiente de la administración a través de la unidad de riesgos, se centran en identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que un emisor o una contraparte incumplan con una obligación adquirida en los términos y condiciones contratadas. El evento más evidente es la quiebra de un emisor con el cual se tiene exposición; sin embargo, incluye también eventuales atrasos en los pagos de interés o capital. El principal riesgo de crédito para la Compañía se origina de las actividades de operación, con relevancia en las cuentas por cobrar a clientes.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales por US\$925.041 (en el año 2023 US\$787.029).

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía registra una estimación para cuentas incobrables y deterioro por US\$408.529 (en el año 2023 US\$ US\$383.478) que la Administración considera cubre de manera razonable el riesgo de recuperación de su cartera. Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentración de riesgo de crédito, distintos de cuentas por cobrar clientes, corresponden en su mayoría a depósitos en bancos y otras instituciones financieras locales y del exterior, fondos de inversión administrados por la Compañía y cuentas por cobrar Fideicomiso Flujos FDV.

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos. La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

La Compañía mantiene el efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

| Entidad financiera (1) | Calificación | |
|---|--------------|------------|
| | 2024 | 2023 |
| Banco Pichincha C.A. | AAA / AAA- | AAA / AAA- |
| Banco Produbanco S.A. | AAA / AA+ | AAA / AA+ |
| Banco Capital S.A. | B | C- |
| Banco Internacional S.A. | AAA- | AAA- |
| International Bank S. A. (IB) | AAA/AAA- | AAA/AAA- |
| Banco del Pacífico | AAA- | AAA- |
| Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda. | AA+ | AA+ |

(1) última calificación de riesgos disponible en la página web de la Superintendencia de Bancos del Ecuador a la fecha de los estados financieros de la Compañía.

(26) Reformas tributarias

El 20 de diciembre de 2023, se publicó la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo en el Registro Oficial, introduciendo reformas significativas en varias leyes, como la Ley de Régimen Tributario Interno, la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria y el Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones. A continuación, se resumen algunas de las disposiciones más relevantes:

- Régimen de Residencia Fiscal Temporal: Se establece un régimen de residencia fiscal temporal de cinco (5) años para personas naturales no residentes, quienes deberán invertir al menos US\$ 150,000 o demostrar ingresos no ecuatorianos de al menos US\$ 2,500 mensuales para acogerse a este régimen. Tributará solo sobre los ingresos de fuente ecuatoriana.
- Exoneración de Impuesto a la Renta en Depósitos a Plazo Fijo: Para acceder a la exoneración del impuesto a la renta en rendimientos de depósitos a plazo fijo o inversiones en valores de renta fija, el titular no debe ser deudor de la institución donde mantiene el depósito, no se considerará como

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

deuda si maneja tarjetas de crédito sin importar si los consumos son corrientes o diferidos.

- *Ampliación de Rebaja por Gastos Personales:* Se amplía la rebaja por gastos personales para personas con discapacidad o enfermedades catastróficas, estableciendo un porcentaje del 18% sobre el menor valor entre los gastos declarados o el equivalente a 100 veces la canasta básica familiar.
- *Autorretención para Grandes Contribuyentes:* Los grandes contribuyentes deberán practicar una autorretención mensual sobre todos sus ingresos gravados, la cual se descontará del impuesto a la renta final a liquidar.
- *Bancarización Obligatoria:* Las operaciones superiores a US\$ 500 deben realizarse a través del sistema financiero para ser deducibles.
- *Condonación de Intereses y Multas:* Se ofrece una condonación del 75% de intereses y multas si el contribuyente paga la totalidad de la deuda tributaria en un plazo de 7 días después de la notificación.
- *Exoneración en Zonas Francas:* Los usuarios y operadores de zonas francas podrán disfrutar de una exoneración del impuesto a la renta por cinco (5) años, con una tarifa del 15% a partir del sexto año.
- *Incentivos a Energías Renovables y Gas:* Se otorgan exoneraciones del impuesto a la renta por diez (10) años para nuevas inversiones en energías renovables y producción de gas natural e hidrógeno verde.
- *Estímulo a Proyectos Turísticos:* Los proyectos turísticos que inviertan al menos US\$ 100,000 en su primer año y destinen un 10% a turismo rural recibirán una exoneración por siete (7) años.
- *Deducciones en Sueldos y Salarios:* Se introducen deducciones adicionales para la contratación de jóvenes, personas con pensiones alimentarias, trabajadores del sector de la construcción y agricultura, así como personas con antecedentes penales.
- *Reformas al IVA:* Se establece la devolución del IVA por compras en la construcción de proyectos inmobiliarios en un plazo máximo de 90 días, y la exoneración de IVA para vehículos 100% eléctricos.
- *Reformas al RIMPE:* Se introduce una tarifa progresiva para los contribuyentes del régimen RIMPE y se elimina la exención de retenciones para los emprendedores de este régimen.
- *Impuesto Único a los Operadores de Pronósticos Deportivos:* Se posterga su aplicación hasta julio de 2024 y se establece un régimen impositivo único para estos operadores, que deberán registrarse en el SRI.
- *Sanción por Ocultamiento Patrimonial:* Se imponen sanciones por ocultar activos e ingresos no declarados en el exterior, con multas de hasta el 10% del valor de los activos no declarados.
- *Remisión de Intereses, Multas y Recargos:* Se establece un régimen de remisión total de intereses, multas y recargos para ciertos tributos, incluyendo los impuestos de vehículos, créditos educativos y el régimen RISE.
- *Nuevo Régimen de Asociaciones Público-Privadas:* Se actualiza el régimen de asociaciones público-

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

privadas, derogando el anterior, y se introduce un sistema más detallado para su funcionamiento.

- *Régimen de Estabilidad Tributaria:* Los contribuyentes podrán acogerse a un sistema de estabilidad tributaria por 5 años, a cambio de un aumento de dos puntos en la tarifa impositiva.
- *Reformas al COPCI:* Se redefine la inversión nueva y se establecen nuevas obligaciones para la aprobación de contratos de inversión, incluyendo la necesidad de generar nuevo empleo; además de eliminar exenciones de IVA a importaciones de insumos para proyectos de inversión.

Por otra parte, a partir del 1 de abril de 2024, se aplicaron varias modificaciones fiscales, según la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, publicada en el Registro Oficial el 12 de marzo de 2024.

A continuación, se resumen las principales disposiciones:

- *Incremento del IVA:* La tarifa general del IVA se incrementará del 13% al 15% a partir del 1 de abril de 2024, según el Decreto Ejecutivo No. 198, emitido el 15 de marzo de 2024. Además, la tarifa del IVA sobre la adquisición local de materiales de construcción será del 5%, también aplicable desde el 1 de abril.
- *Incremento del ISD:* A partir del 1 de abril de 2024, la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) será del 5%. El Servicio de Rentas Internas (SRI) aclaró este ajuste mediante el Boletín No. NAC-COM-24-014, publicado el 13 de marzo de 2024, y recordó que se mantienen vigentes las exenciones ya previstas en la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria.
- *Contribuciones Temporales:* La Ley también introdujo dos nuevas contribuciones temporales: la Contribución Temporal de Seguridad (CTS) y la Contribución a las Utilidades de Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito (CTBC). El SRI emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000009 para regular su declaración y pago:
 - *CTS:* Se aplicará a las sociedades que hayan generado utilidades en 2022, con una tarifa del 3,25% sobre la utilidad gravada, a declarar y pagar en los plazos del 31 de marzo de 2024 y 2025.
 - *CTBC:* Las entidades financieras deben declarar y pagar este tributo antes del 31 de mayo de 2024, con base en la utilidad gravada del ejercicio fiscal 2023.

También existieron otras reformas que afectaron diversos cuerpos legales, tal como se expresa en las siguientes líneas:

- *CEPAI Establece Metodología para Optimizar Incentivos Tributarios en Contratos de Inversión:* El Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones (CEPAI) emitió una nueva metodología para la "optimización de montos máximos para la aplicación de incentivos tributarios en contratos de inversión".

Esta metodología establece las reglas para calcular el monto máximo de incentivos tributarios que pueden obtenerse a través de contratos de inversión, teniendo en cuenta el límite de gasto tributario definido por el Ministerio de Finanzas. Además, proporciona las directrices para que los inversionistas elijan si desean acogerse voluntariamente a esta metodología. La normativa entró en vigor el 4 de septiembre de 2024, fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- *Modificación Temporal de la Jornada Laboral por Crisis Energética:* El Ministerio de Trabajo emitió el Acuerdo Ministerial Nro. MDT 2024-200, que regula la modificación temporal de la jornada laboral en el sector privado debido a la crisis energética. Las principales disposiciones son:
 - Aplicación: Afecta al sector privado.
 - Modificación Temporal de la Jornada: Los empleadores y trabajadores pueden optar por:
 - Jornada de 7:00 a 17:00 (10 horas diarias) de lunes a jueves.
 - Jornada de 7:00 a 17:00 (10 horas diarias) de jueves a domingo. Esta modificación no se considera un cambio definitivo.
 - Descansos: Se otorgará un día adicional de descanso (24 horas).
 - Registro: Los empleadores deben registrar la modificación en el Sistema Único de Trabajo (SUT) dentro de los 30 días siguientes.
 - Terminación de la Modificación: La modificación terminará cuando termine la crisis energética o por acuerdo entre las partes.
 - Denuncias: Se podrán realizar denuncias por incumplimiento a través de los canales del Ministerio de Trabajo.

- Tarifa 0% de IVA para generadores eléctricos y sus partes: El Decreto Ejecutivo No. 411 del 4 de octubre de 2024 reformó el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que la importación y venta local de generadores eléctricos, sus partes y piezas, estarán gravadas con una tarifa de 0% de IVA.

El Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Circular No. NAC-DGECCGC24-0000007 el 8 de octubre de 2024, aclarando que esta tarifa 0% aplica desde el 4 de octubre de 2024 para las importaciones y ventas locales de los generadores y sus partes.

Los contribuyentes deberán seguir las disposiciones de la SENAÉ sobre la clasificación y alcance de los bienes sujetos a esta tarifa.

(27) Cuentas de Orden

Un detalle es como sigue:

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Negocios fiduciarios: | | |
| Fondos de inversión y complementarios | 387.890.513 | 346.660.522 |
| Fideicomisos de administración | US\$ 973.385.971 | 934.543.090 |
| Fideicomisos de inversión | 343.649.674 | 369.877.464 |
| Fideicomisos inmobiliarios | 236.541.363 | 205.644.231 |
| Fideicomisos de titularización | 149.270 | 494.634 |
| Fideicomisos de garantía | 1.748.412.843 | 1.778.533.028 |
| | <u>3.690.029.634</u> | <u>3.635.752.969</u> |

Cada negocio fiduciario administrado, tiene un patrimonio independiente de la Fiduciaria, llevando una contabilidad independiente para cada uno de ellos. Las actividades de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, por lo tanto, no garantiza que se cumpla el objetivo de los negocios fiduciarios.

Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2024, con cifras comparativas de 2023

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(28) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2024 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril, 26 de 2025) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**Anexo Estados Financieros Auditados
del Originador**

**ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA
LA VIVIENDA PICHINCHA****ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES****31 DE DICIEMBRE DE 2024****INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general individual

Estado de resultados individual

Estado de cambios en el patrimonio individual

Estado de flujos de efectivo individual

Notas a los estados financieros individuales

Abreviaturas:

| | | |
|------------------|---|---|
| US\$ | - | Dólar estadounidense |
| Superintendencia | - | Superintendencia de Economía Popular y Solidaria |
| NIIF | - | Normas Internacionales de Información Financiera |
| Mutualista | - | ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Representantes de Socios de:

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA “PICHINCHA”

Quito, 14 de marzo de 2025

Informe sobre la auditoría de los estados financieros individuales

Opinión

Hemos auditado los estados financieros individuales que se adjuntan de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”, que comprenden el balance general individual al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados individuales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera individual de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”, al 31 de diciembre de 2024, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Fundamentos para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales” de nuestro informe.

Somos independientes de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor materialidad en nuestra auditoría de los estados financieros individuales correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros individuales en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

A la Junta General de Representantes de Socios de:

Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”

Quito, 14 de marzo de 2025

| Asuntos claves de auditoría | Enfoque del alcance en la auditoría |
|---|---|
| <p><u>Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones – Cartera de crédito.</u></p> <p>La calificación de activos de riesgo se constituye en la estimación más significativa de los estados financieros individuales de la Mutualista (provisión específica en cartera de créditos), debido a que la normativa relacionada con la determinación y registro de provisiones es compleja, por el alto número de variables que se deben considerar (ver Nota 2 e) a los estados financieros individuales adjuntos).</p> | <p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entender y evaluar el diseño y la efectividad de los controles asociados al proceso para la calificación de activos de riesgo. • Segmentación de pruebas de auditoría para los diversos tipos de activos como son: Inversiones, Cartera de Créditos, Cuentas por cobrar y Otros activos. • Obtener la base de datos de la calificación de los activos de riesgo de la Mutualista y validar su exactitud e integridad en los aspectos que son relevantes para el cálculo de las provisiones requeridas. • Efectuar un reproceso de la estimación de provisiones de activos de riesgo, de acuerdo a lo establecido por la Normativa de la Junta de Política y Regulación Financiera y cotejarlo con registros contables al 31 de diciembre de 2024. |
| <p><u>Reconocimiento de ingresos</u></p> <p>El reconocimiento de los intereses ganados en la cartera de créditos depende de variables según el tipo de crédito, la morosidad de los mismos, la existencia de reajustes o abonos, entre otros, lo cual incide sobre la complejidad del proceso de reconocimiento, según lo establecido en la Nota 2 q) a los estados financieros individuales adjuntos.</p> | <p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar y validar los controles generales de información y el diseño y la efectividad operativa de los sistemas y controles relevantes para este rubro. • Pruebas analíticas sobre los intereses ganados a través de las bases de datos proporcionadas por la Mutualista. |

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos:

Tal como se menciona en la Nota 1, los estados financieros de la Mutualista deben presentarse también en forma consolidada con sus subsidiarias, por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por separado.

A la Junta General de Representantes de Socios de:

Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”

Quito, 14 de marzo de 2025

Otra información

La Administración es responsable por la preparación del informe a la Junta General de Representantes de Socios, el cual no incluye los estados financieros individuales completos y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros individuales de la Mutualista, no incluye dicha información (informe a la Junta) y no expresamos ninguna forma de aseguramiento sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros individuales, nuestra responsabilidad es leer el informe a la Junta General de Representantes de Socios, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y considerar si el mismo contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros individuales o con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en la lectura realizada, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros individuales

La Administración de la Mutualista es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y la Junta de Política y Regulación Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros individuales libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros individuales adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Mutualista o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Mutualista.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros individuales

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros individuales en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros individuales.

A la Junta General de Representantes de Socios de:
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”
Quito, 14 de marzo de 2025

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros individuales, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Mutualista.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas materiales sobre la capacidad de la Mutualista para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros individuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Mutualista deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros individuales, incluida la información revelada, y si los estados financieros individuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Mutualista en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos materiales e la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Mutualista una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A la Junta General de Representantes de Socios de:

Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”

Quito, 14 de marzo de 2025

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Mutualista, determinamos los más materiales en la auditoría de los estados financieros individuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, sobre: i) informe del Comisario; ii) información financiera suplementaria; y, iii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda “Pichincha”, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR
Resolución de la Superintendencia
de Economía Popular y Solidaria
SEPS-IZ5-DZSFPS-2015

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional 36169

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA “PICHINCHA”

BALANCE GENERAL INDIVIDUAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2024 |
|--|-----------------------|---------------------------|
| ACTIVOS | | |
| Fondos disponibles | 3 | 75.746.437 |
| Inversiones, neto | 4 | 230.587.858 |
| Cartera de crédito, neto | 5 | 387.284.481 |
| Cuentas por cobrar, neto | 6 | 26.097.474 |
| Bienes realizables, adjudicados por pago | 7 | 20.264.639 |
| Propiedades, muebles y equipos, neto | 8 | 17.785.699 |
| Otros activos | 9 | <u>113.893.771</u> |
| Total activos | | <u>871.660.359</u> |
| PASIVOS | | |
| Obligaciones con el público | 11 | 766.775.147 |
| Obligaciones inmediatas | | 244.196 |
| Cuentas por pagar | 12 | 21.166.582 |
| Obligaciones financieras | 13 | 24.207.078 |
| Otros pasivos | 14 | <u>2.443.290</u> |
| Total pasivos | | <u>814.836.293</u> |
| PATRIMONIO | | |
| Patrimonio de los Socios | 15 | 8.332.200 |
| Reservas | 15 | 48.679.889 |
| Superávit por valuaciones | 15 | 189.842 |
| Resultados Acumulados | | <u>(377.865)</u> |
| Total patrimonio | | <u>56.824.066</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>871.660.359</u> |
| Cuentas contingentes | 27 | <u>20.845.781</u> |
| Cuentas de orden | 27 | <u>1.273.679.581</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS ALARCON
CHIRIBOGA**

Validar únicamente con FirmaEC

Juan Carlos Alarcón Chiriboga
Gerente General



Firmado electrónicamente por:
**ANDREA ELIZABETH
VALLE ORTIZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Andrea Valle Ortiz
Contador General

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA “PICHINCHA”

**ESTADO DE RESULTADOS INDIVIDUAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | Referencia a Notas | <u>2024</u> |
|---|-----------------------|-----------------------------|
| Intereses y descuentos ganados | 16 | 75.236.912 |
| Intereses y descuentos causados | 17 | <u>(47.688.227)</u> |
| Margen neto de intereses | | 27.548.685 |
| Comisiones ganadas | 18 | 1.053.938 |
| Utilidades Financieras | 19 | 2.727.583 |
| Ingresos por servicios | 20 | 3.123.649 |
| Comisiones causadas | | (377.838) |
| Pérdidas financieras | 21 | <u>(6.019.191)</u> |
| Margen Bruto Financiero | | 28.056.826 |
| Provisiones para activos de riesgo | 9;10 | <u>(7.727.764)</u> |
| Margen neto financiero | | 20.329.062 |
| Gastos de operación | 22 | <u>(32.617.716)</u> |
| Margen de Intermediación | | (12.288.655) |
| Otros ingresos operacionales | 23 | 5.986.858 |
| Otras pérdidas operacionales | 24 | <u>(614.649)</u> |
| Margen operacional | | (6.916.445) |
| Otros ingresos y gastos no operacionales, neto | 25 | <u>6.941.717</u> |
| Utilidad antes de participacion trabajadores e impuesto a la renta | | 25.272 |
| 15% Participación trabajadores | 26 | (3.791) |
| Impuesto a la renta | 26 | <u> </u> |
| Utilidad del ejercicio | | <u><u>21.481</u></u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS ALARCON
CHIRIBOGA**

Validar únicamente con FirmaEC

Juan Carlos Alarcón Chiriboga
Gerente General



Firmado electrónicamente por:
**ANDREA ELIZABETH
VALLE ORTIZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Andrea Valle Ortiz
Contador General

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA “PICHINCHA”

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Aporte de socios | Reserva Legal Irrepartible | Superávit por valuaciones | Resultados Acumulados | Total |
|---|------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|
| Saldo al 01 de enero de 2024 | 8.185.200 | 48.591.838 | 3.041 | (296.042) | 56.484.037 |
| Aportes Socios - Emisión Certificados de Aportación Resolución de la Junta General de Representantes de Socios del 26 de marzo del 2024 | 147.000 | - | - | - | 147.000 |
| Apropiación de Reserva legal Irrepartible | - | 88.407 | - | (88.407) | - |
| Distribución Dividendos 2023 | - | - | - | (14.897) | (14.897) |
| Venta activos revalorizados (hasta 2013) | - | (356) | - | - | (356) |
| Valuación portafolio inversiones | - | - | 171.124 | - | 171.124 |
| Valuación Propiedades y Equipo | - | - | 15.677 | - | 15.677 |
| Utilidad del Ejercicio | - | - | - | 21.481 | 21.481 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024 | <u>8.332.200</u> | <u>48.679.889</u> | <u>189.842</u> | <u>(377.865)</u> | <u>56.824.066</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS ALARCON
 CHIRIBOGA**
 Validar únicamente con FirmaEC

Juan Carlos Alarcón Chiriboga
 Gerente General



Firmado electrónicamente por:
**ANDREA ELIZABETH
 VALLE ORTIZ**
 Validar únicamente con FirmaEC

Andrea Valle Ortiz
 Contador General

ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA “PICHINCHA”

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | <u>2024</u> |
|--|-----------------------|--------------------|
| Flujo de caja de las actividades de operación: | | |
| Intereses y descuentos ganados | | 75.236.912 |
| Intereses y comisiones pagadas | | (48.066.065) |
| Pagos operativos, impuestos y a empleados | | (33.427.032) |
| Ingresos por servicios | | 3.123.649 |
| Otros ingresos operacionales | | 5.986.858 |
| Otros ingresos (gastos), netos | | <u>4.700.256</u> |
| Efectivo neto provisto en las actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales | | 7.554.578 |
| Cambios en activos y pasivos operacionales: | | |
| Cambios en activos y pasivos operacionales: | | |
| Disminución de Obligaciones con el público | | 27.717.760 |
| Disminución de Cartera de créditos | | 25.841.780 |
| Incremento de Inversiones disponible para la venta | | (11.939.888) |
| Incremento en Otros Activos | | (7.482.042) |
| Disminución de cuentas por cobrar | | 1.526.348 |
| Incremento de Cuentas por pagar | | <u>2.513.350</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | | 45.731.886 |
| Flujo de caja de las actividades de inversión: | | |
| Incremento de inversiones mantenidas hasta el vencimiento y de disponibilidad restringida | | (18.439.783) |
| Incremento de Activos Fijos | 8 | (344.541) |
| Disminución en derechos Fiduciarios, neto | | <u>(2.088.492)</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | (20.872.816) |
| Flujo de caja de las actividades de financiamiento: | | |
| Dividendos Pagados del ejercicio | | (16.370) |
| Dividendos Recibidos | | 36.667 |
| Incremento Certificados de Aportación | | 147.000 |
| Incremento Obligaciones financieras | | <u>54.232</u> |
| Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento | | 221.529 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo | | 25.080.599 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | <u>50.665.838</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 3 | <u>75.746.437</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS ALARCON
CHIRIBOGA**
Validar únicamente con FirmaEC

Juan Carlos Alarcón Chiriboga
Gerente General



Firmado electrónicamente por:
**ANDREA ELIZABETH
VALLE ORTIZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Andrea Valle Ortiz
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha en adelante “Mutualista Pichincha”, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 1 de septiembre de 1961 en Quito - Ecuador.

Las operaciones, actividades y negocios financieros que realiza son aquellas permitidas por el Código Orgánico Monetario y Financiero (COMF), Regulaciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria y, disposiciones emitidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, en adelante la “Superintendencia”, está orientada fundamentalmente a los segmentos de construcción y otorgamiento de créditos para la vivienda.

Mediante Resolución No. SEPS-IGT-ISF-IGJ-DNLSF-2017-048 de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria del 12 de mayo de 2017, se aprobó los estatutos de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, los mismos que fueron elevados a escritura pública No. 2017-17-01-38-P01502, ante la notaría trigésima octava del cantón Quito con fecha 21 de julio de 2017. El Gobierno y la Administración de Mutualista Pichincha, está a cargo de la Junta General de Socios o Representantes, del Consejo de Administración, del Consejo de Vigilancia y del Gerente General.

Mutualista Pichincha cuenta con una red financiera en todo el país, agrupada en 12 zonales en las cuales se ubica 1 oficina matriz, 23 agencias y 34 cajeros automáticos.

La Mutualista, es accionista mayoritario de Paneles y Construcciones PANECONS S.A., con el 100% de participación; y UNINOVA Compañía de Servicios Auxiliares del Sistema Financiero con el 99.95% (en adelante “subsidiarias”), la Mutualista debe presentar estados financieros individuales y prepara estados financieros consolidados, los cuales, se presentan por separado.

En relación a las empresas en las que mantiene inversiones se han desarrollado de la siguiente manera durante el año 2024:

i) Paneles y Construcciones PANECONS S.A.

Fue constituida el 12 de noviembre de 2004, en la ciudad de Latacunga mediante escritura pública. Con fecha 16 de septiembre de 2014, con Resolución No. SCV.IRA.2014.311 cambió su domicilio fiscal a la ciudad de Quito.

Inicialmente la Superintendencia de Bancos mediante Oficios DCLS - 2004- 1141 y DCLS-2004-1212 del 11 de noviembre y 1 de diciembre de 2004, respectivamente, autorizó la constitución de una compañía de servicios auxiliares del sistema financiero denominada Paneles y Construcciones PANECONS S.A. (“Panecons”). Posteriormente la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros autorizó su funcionamiento el 20 de enero de 2005.

Las actividades de la Compañía consisten en prestar servicios de asesoría en planificación, desarrollo, construcción de proyectos habitacionales inmobiliarios y producción industrial en serie de paneles destinados para la construcción.

ii) UNINOVA Compañía de Servicios Auxiliares del Sistema Financiero.

Fue constituida en la ciudad de Ambato mediante escritura pública el 9 de septiembre de 2016. Su domicilio principal es Av. Cevallos N15-66 y Mera Esquina. Inicialmente la Compañía fue constituida el 2 de mayo de 1994, con el nombre “Unión Financiera Central S.A. Unifinsa”.

Las operaciones, actividades y negocios que realizaba la Sociedad Financiera estaban regidos y amparados por el Código Orgánico Monetario y Financiero (publicado en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre de 2014), las regulaciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y Junta de Política y Regulación Monetaria (hasta el 12 de octubre de 2021, denominada como una sola Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria. Posteriormente, en julio de 2016 se solicitó a la Superintendencia de Bancos, mediante escritura pública, se autorice la conversión de dicha entidad a “compañía de servicios auxiliares del sistema financiero” en la gestión comercial y administración integral de cartera de instituciones del sistema financiero nacional, y el cambio de denominación a “Uninova Compañía de Servicios Auxiliares S.A.” y reforma integral y codificación de su estatuto.

Las actividades de la Compañía consisten en la gestión comercial; administración integral de cartera de instituciones del sistema financiero nacional, estando facultado en relación a ello, a la adquisición, originación, cobranza, consulta de servicios transaccionales relativos a su objeto y cesión de obligaciones. Uninova Compañía de Servicios Auxiliares S.A. está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador a partir de año 2016.

1.2 Calificación de Riesgo

De acuerdo a lo establecido en el artículo 237 del Código Orgánico Monetario y Financiero, las entidades del sector financiero deben someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos. Adicionalmente, por disposición de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, a partir del año 2024, Mutualista Pichincha debe contar con dos calificaciones de riesgos.

Las empresas Pacific Credit Rating y Class International Rating fueron las calificadoras seleccionadas por la Institución, las cuales al 30 de septiembre de 2024 otorgaron la calificación AA con perspectiva estable. El informe de la calificadora está pendiente al cuarto trimestre del 2024, de acuerdo a disposiciones vigentes, deberá ser recibido el 31 de mayo de 2025.

La calificación AA establece que “La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación”.

1.3 Situación financiera del país y efectos

Entorno macroeconómico

En el año 2024 se presentaron importantes desafíos para las economías a nivel mundial, marcados por la persistencia de conflictos geopolíticos como la crisis entre Ucrania y Rusia, y el conflicto Israel en Gaza, así como por la fragmentación del comercio global y la continuidad de políticas monetarias restrictivas en algunas economías desarrolladas. Algunos bancos centrales de países influyentes han reducido tasas de interés, sin embargo, todavía existe incertidumbre sobre la inflación y el crecimiento económico global, así como decisiones políticas y económicas que tomen países considerados potencias mundiales, lo cual sigue afectando los mercados financieros y la inversión.

Ecuador también se vio alcanzado por estos efectos globales, a los cuales se sumó un ambiente de inestabilidad política y época pre electoral. La inseguridad y la violencia continuaron siendo problemas críticos, con la creciente influencia de organizaciones criminales vinculadas al narcotráfico en las instituciones y la sociedad. El gobierno de Daniel Noboa culminó su primer año de mandato con un escenario complejo, con dificultades para lograr acuerdos políticos nacionales en medio de restricciones fiscales y conflictos internos.

En 2024, Ecuador sufrió una grave crisis energética debido a una sequía sin precedentes que afectó la generación hidroeléctrica, provocando cortes de electricidad de hasta 14 horas diarias y causando un impacto económico estimado entre el 1% y 1.5% del PIB, con pérdidas de hasta US\$2.160 millones. La industria se vio especialmente afectada, con pérdidas que llegarían a US\$12 millones por cada hora de corte de energía. La interrupción del suministro eléctrico no solo afectó la calidad de vida de los ciudadanos y comprometió servicios esenciales como la salud y la seguridad, sino que también generó un impacto económico significativo en la población, con pérdidas en ingresos y productividad.

Como consecuencia de estos factores, la economía ecuatoriana experimentó una contracción del 1.5% en el tercer trimestre de 2024, lo que confirma una tendencia negativa por cuatro trimestres consecutivos, según datos del Banco Central del Ecuador (BCE). Esta situación llevó a organismos internacionales como el FMI, en su revisión de diciembre de 2024, proyecte una contracción del 0.4% para Ecuador en 2024. La inflación anual cerró en 0.53%, inferior a la del año anterior, debido a algunos factores como: la compensación en las planillas de luz, la reducción de precios en alimentos y bebidas no alcohólicas la estabilidad del tipo de cambio y políticas monetarias restrictivas.

El desempleo experimentó una ligera reducción, mientras que el empleo informal siguió creciendo debido a la falta de dinamismo en la inversión privada. A pesar de la reducción en el déficit fiscal en 2024, Ecuador continúa enfrentando un desequilibrio financiero que ha persistido durante más de una década. Esta disminución se logró mediante ingresos tributarios temporales y un incremento en la emisión de deuda interna y externa, lo que evidencia una dependencia en el endeudamiento para financiar el déficit.

La calificadora de riesgos "Fitch" mantuvo la calificación de Ecuador en "negativa", lo que complicó aún más el acceso a financiamiento internacional. El indicador de riesgo país cerró en 1.200 puntos, reflejando una ligera mejora en la percepción de los mercados financieros

sobre la estabilidad económica del país. A pesar de esta reducción, Ecuador se ubicaba como el tercer país en América Latina con el riesgo país más alto después de Venezuela y Bolivia.

Para el año 2025, se prevé un panorama igualmente desafiante, con la necesidad de implementar medidas estructurales que fomenten la inversión, fortalezcan la seguridad y garanticen la sostenibilidad fiscal, en un contexto de persistente incertidumbre política y económica.

Los sectores financiero e inmobiliario

En el año 2024, el sector financiero ecuatoriano enfrentó desafíos significativos, aunque mostró indicios de recuperación. La situación económica y política interna, junto con la volatilidad de las tasas de interés internacionales, influyeron en su desempeño, registrando una variación anual en su PIB sectorial del -2.2% al tercer trimestre de este año.

Las tasas pasivas experimentaron un descenso en el segundo semestre y se prevé que esta tendencia continúe, pero de manera menos pronunciada debido a que se mantiene la incertidumbre política y económica en el país. Por otro lado, las tasas activas permanecen restringidas, con techos máximos, lo cual afecta a los márgenes de intermediación y dificulta el acceso al crédito para ciertos sectores e individuos.

En este contexto, los depósitos a la vista en los sistemas financieros privado y popular y solidario aumentaron un 12.51% anual, mientras que los depósitos a plazo crecieron un 12.19%. El saldo de créditos en el sistema financiero nacional incrementó un 5.21%, impulsado principalmente por los bancos, ya que las cooperativas mostraron un crecimiento inferior al promedio.

Los segmentos crediticios con mayor crecimiento fueron VIP y productivo (32.05% y 9.83% respectivamente), mientras que consumo y vivienda presentaron incrementos modestos (5.92% y 1.57% respectivamente). En contraste, los segmentos educativo y microcrédito registraron disminuciones en sus saldos (-18.01% y -2.60% respectivamente). La variación anual de depósitos superó a la de cartera, generando un aumento de la liquidez en el sistema, lo que también impulsa las tasas pasivas a la baja.

Según datos publicados por los organismos de control, el índice de morosidad de la cartera del sistema financiero nacional aumentó de 4.41% a 4.57% durante el año, siendo el microcrédito el destino con mayor morosidad. El deterioro de los portafolios crediticios, originado en las condiciones coyunturales, representa un desafío adicional para las entidades financieras ecuatorianas.

Asimismo, los indicadores de liquidez de los bancos se redujeron durante el año, mientras que las cooperativas y mutualistas registraron una mejora en su liquidez al cierre de 2024. La rentabilidad, por su parte, mostró niveles inferiores al año anterior, especialmente en cooperativas y mutualistas, debido principalmente al deterioro de la cartera y a las altas tasas de interés pasivas que prevalecieron durante gran parte del año.

En cuanto al PIB del sector de la construcción, que incluye vivienda y obra pública, al tercer trimestre de 2024 se registró una contracción anual del -0.01%, según cifras del Banco Central del Ecuador. Esta reducción es consistente con la del PIB global, lo cual concuerda con otros

indicadores previamente mencionados, como la dinámica económica, el empleo y el crédito de vivienda.

La actividad de construcción de viviendas se vio afectada por el entorno político y económico, especialmente por una demanda que no logra recuperarse, una sensación de inseguridad e inestabilidad que limita la toma de decisiones a largo plazo y una oferta de crédito disminuida tanto para el constructor como para el comprador final. Aunque desde abril se redujo al 5% el Impuesto al Valor Agregado (IVA) para ciertos insumos de la construcción, la medida ha resultado insuficiente para que el sector salga de la recesión en la que se encuentra.

Debido a estos factores, la demanda de viviendas en el país se ha reducido, ya que en el sistema financiero se otorgaron US\$103 millones menos que en 2023 (aproximadamente - 8.84%) en créditos hipotecarios de vivienda, reducción que hubiera sido mayor de no mediar la originación de operaciones de crédito VIS y VIP. Aunque pocas regiones del país muestran un buen desempeño en la oferta inmobiliaria, la tasa de absorción, que mide la rapidez con la que la demanda adquiere la oferta disponible, es negativa en la mayoría de las ciudades, indicando que los inmuebles permanecen en el mercado por períodos prolongados antes de ser vendidos. Este fenómeno se atribuye, en parte, a los elevados precios del metro cuadrado y a la desaceleración económica que limita el acceso al crédito para la adquisición de propiedades.

En resumen, el sector financiero y de la construcción en Ecuador enfrentaron en 2024 un entorno desafiante, marcado por restricciones crediticias, incrementos en la morosidad y una demanda de vivienda debilitada, a pesar de las medidas implementadas para incentivar su recuperación.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados financieros individuales

La Mutualista registra sus operaciones y prepara sus estados financieros individuales de acuerdo con las normas contables y directrices específicas establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y por las disposiciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Las instituciones bajo el control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria se someten y aplican las normas contables dispuestas por el organismo de control contenidas en los Catálogos de Cuentas, Codificación de las Resoluciones de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, Codificación de Resoluciones Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera y del Código Orgánico Monetario y Financiero; y en lo no previsto por dichos catálogos y codificaciones se aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las normas de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria se basan en el principio del costo histórico, excepto para ciertas inversiones que son registradas a valor razonable y los terrenos y edificios que se registran al valor del avalúo practicado por un perito independiente autorizado por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (Ver Nota

2 literal g), de acuerdo a la Resolución No SEPS-IGT-IGS-INSESF-INR-INFMR-INGINT-2022-0194 emitida el 28 de junio de 2022 por dicha Superintendencia.

A menos que se indique lo contrario todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y la Junta de Política y Regulación Financiera, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la naturaleza de las estimaciones contables, hechos posteriores pueden ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

b) Fondos disponibles

Para propósitos del estado de flujos de efectivo y equivalentes de efectivo incluye los saldos de efectivo en caja, bancos y en otras instituciones financieras y partidas de efectivo en proceso de cobro.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo en el Banco Central del Ecuador es de US\$21.193.966, este valor es considerado como cumplimiento semanal del requerimiento de encaje.

c) Inversiones

Constituyen reservas de liquidez y están presentadas de acuerdo con los criterios contables definidos en la normativa vigente. Incluyen inversiones en documentos tales como, titularizaciones, certificados de depósito a plazo y bonos del Estado. De acuerdo a lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, las inversiones se clasifican en una de las siguientes categorías:

- **A valor razonable con cambios en el estado de resultados:** Representan títulos valores convertibles en efectivo en el corto plazo que son adquiridos con la intención de venderlos en un plazo no mayor a 90 días y que cumplan con las siguientes condiciones: i) existe un mercado activo de alta transaccionalidad y se evidencia un patrón reciente de toma de ganancias a corto plazo; y ii) desde el momento de su registro contable inicial, son designadas para contabilizarse a valor razonable con cambios en el estado de resultados.

La valoración de las inversiones de esa categoría se efectúa diariamente al valor razonable utilizando los precios de mercado o mediante modelos de valoración. Las pérdidas y ganancias no realizadas determinadas por la Mutualista en la valuación de los títulos clasificados en esta categoría son reconocidas en los resultados del año.

- **Mantenidas hasta el vencimiento:** Representan inversiones que han sido adquiridas o reclasificadas con la intención y capacidad financiera de mantenerlas hasta su vencimiento, adicionalmente las inversiones que se registren en esta categoría deben contar con calificación de riesgo emitida por una empresa calificadora de riesgo local o internacional, la misma que según equivalente de calificadora no podrá ser inferior a BBB- para títulos de largo plazo y A-3 para los de corto plazo, excepto para instrumentos

emitidos, avalados o garantizados por el Ministerio de Finanzas y el Banco Central del Ecuador y las instituciones públicas, para los cuales no se requiere de una calificación de riesgo.

No pueden estar clasificados en esta categoría, los instrumentos de inversión que la Mutualista planifique mantener por un periodo indeterminado; aquellos emitidos por la misma Institución del Sistema Financiero Popular y Solidario o por instituciones de su grupo popular y solidario; aquellos que cuenten con la opción de rescate por parte de la Institución del mencionado sector; los instrumentos de deuda perpetua que prevén pagos por intereses por tiempo indefinido; y, otros que determine la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se reconocen inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición. Posterior al reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se valorizan al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro.

Deterioro de inversiones medidas al costo amortizado: El importe de la pérdida incurrida por el deterioro del valor se calculará como la diferencia entre el valor en libros del instrumento de inversión al momento de constatarse el deterioro y el valor presente de los flujos de caja futuros que se necesitan recuperar, dadas las condiciones de riesgo que se han identificado, descontados a la tasa de interés efectiva original si se trata de un instrumento de inversión que tiene tasa fija, o a la tasa de interés efectiva vigente para el período, determinada según el contrato, si se trata de un instrumento de inversión que tiene tasa variable.

Si el monto de la pérdida por deterioro del valor del instrumento de inversión disminuye y la disminución es objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro registrada será revertida. No obstante, la reversión no dará lugar a un importe en libros del instrumento de inversión que exceda el costo amortizado. El importe de la reversión se registrará en los resultados del ejercicio.

- **Disponibles para la venta:** Representa los instrumentos financieros que no se encuentran clasificados en inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o en inversiones mantenidas hasta su vencimiento, así como todos aquellos que determine la Junta de Política y Regulación Financiera.

La valoración de las inversiones disponibles para la venta se efectúa diariamente a valor razonable, utilizando los precios de mercado o precios estimados a través de modelos de valoración. Los costos atribuibles a la transacción son reconocidos en el estado de resultados. Para los instrumentos representativos de deuda emitidos en el mercado doméstico que no tengan un mercado activo, o no se disponga de información para estimar un precio, el valor razonable se estimará mediante el cálculo del costo amortizado aplicando la metodología de la tasa de interés efectiva.

Las pérdidas y ganancias no realizadas determinadas por la Mutualista en la valuación de los títulos clasificados en esta categoría son reconocidos directamente en el patrimonio hasta que el instrumento sea vendido o dispuesto, momento en el cual la ganancia o

pérdida que hubiere sido reconocida previamente en el patrimonio será transferida y registrada en los resultados del año.

Cuando un instrumento clasificado en esta categoría haya sufrido una reducción en su valor razonable y se verifique que existe un deterioro, se deberá reclasificar la pérdida acumulada, previamente reconocida en el patrimonio, al estado de resultados, aunque la inversión no haya sido vendida o dispuesta. Dichas pérdidas, podrán revertirse a través del resultado del año, siempre que el incremento en el valor razonable pueda asociarse a un suceso favorable ocurrido después de la pérdida.

- **De disponibilidad restringida:** Son aquellas inversiones para cuya transferencia de dominio existen limitaciones o restricciones de carácter legal o contractual.

La valoración de las inversiones de disponibilidad restringida se efectúa observando los criterios de valoración aplicables a la categoría de origen. Las ganancias o pérdidas por actualización del valor razonable o del costo amortizado se reconocen directamente en el patrimonio hasta que la condición que generó la restricción haya desaparecido, momento en el cual, la pérdida o ganancia acumulada no realizada se transfiere a los resultados del año en el caso de que la inversión sea reclasificada al portafolio de inversiones a valor razonable con cambios en el estado de resultados o a la categoría mantenidas hasta su vencimiento; o, permanecen en las cuentas patrimoniales, en caso de que se la reclasifique a la categoría de inversiones disponibles para la venta. Las pérdidas por deterioro de estas inversiones y su reversión se determinan y registran de acuerdo al criterio establecido en las inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Los intereses y descuentos que generan las inversiones, son reconocidos en resultados bajo el método del devengado y el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses y descuentos devengados y no cobrados se registran en la cuenta de intereses por cobrar de inversiones.

Método de la tasa de interés efectiva: Es un procedimiento de cálculo del costo amortizado de un activo y de imputación del ingreso a lo largo del período que va hasta el vencimiento. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo. Para calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero, excluyendo cualquier estimación de pérdidas crediticias futuras.

Valor razonable: es el precio por el que puede ser intercambiado un instrumento financiero en un determinado momento, en una transacción libre y voluntaria entre partes interesadas, debidamente informadas e independientes entre sí.

Reclasificación entre categorías: Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de cualquiera de las categorías de clasificación o, en su defecto, pueda ser reclasificada a otra categoría de inversión, el respectivo valor o título deberá cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte, en especial lo referente a la capacidad legal, operativa y financiera.

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, se pueden efectuar cambios o reclasificaciones entre las diferentes categorías de instrumentos de inversión, los cuales deben ser comunicadas a la Superintendencia.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento no pueden ser reclasificadas a otra categoría, a menos que dicha reclasificación sea el resultado de un cambio en la capacidad financiera de mantener la inversión y la clasificación de mantenida hasta el vencimiento deje de ser adecuada. En este caso, se reclasifican como inversión disponible para la venta y se la valoran al valor razonable. La diferencia entre su importe en libros y el valor razonable se contabiliza de acuerdo con los criterios de valorización para dicha categoría de inversiones.

Cuando exista cualquier venta o cesión, así como la reclasificación a la categoría de disponible para la venta de algún instrumento de inversión mantenido hasta el vencimiento, el saldo total de este portafolio debe ser reclasificado a la categoría de instrumentos disponibles para la venta.

d) Cartera de créditos

La cartera de créditos se registra al valor nominal y/o desembolso de los préstamos otorgados y comprenden los saldos de capital de las operaciones otorgadas; se clasifican de acuerdo con la actividad a la cual se destinan los recursos (crédito), por su vencimiento y en función a su maduración o período de morosidad de los dividendos, conforme disposiciones del catálogo único de cuentas.

La cartera de créditos de las instituciones del sistema financiero se clasifica en siete segmentos: Crédito Productivo, Microcrédito, Crédito Inmobiliario, Crédito de Vivienda de Interés Social y Público, Crédito de Consumo, Crédito Educativo y Crédito de Inversión Pública según la Resolución No. 603-2020-F de la Junta de Política y Regulación Financiera expedida el 22 de noviembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2024, la Mutualista mantiene cartera de crédito específicamente en los segmentos: Productivo, Microcrédito, Consumo, Vivienda Inmobiliaria y Vivienda de interés social y público.

Cartera vencida: De acuerdo con disposiciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, la cartera vencida registra los créditos, en todos los segmentos, que no hubieren sido cancelados dentro de los plazos establecidos en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. Adicionalmente registra las operaciones contingentes pagadas por la Mutualista por cuenta de clientes que no se hayan recuperado. De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y de la Junta de Política y Regulación Financiera, la cartera vencida registra los créditos, cuotas, dividendos que no hubieren sido cancelados dentro de los siguientes plazos contados desde su vencimiento: i) 31 días para cartera de consumo y microcrédito, incluyendo las operaciones de tarjetas de crédito, ii) 61 días para créditos inmobiliarios y vivienda de interés público, y iii) 31 días para los restantes créditos y operaciones contingentes.

Estos plazos entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2023 y fueron establecidos mediante resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, No. 663-2021-F, No. JPRF-F-022-032 y No. JPRF-F-2022-030 con fecha 14 de mayo de 2021, 21 de julio de 2022 y 29 de junio de 2022, respectivamente.

Los créditos considerados incobrables se dan de baja con cargo a la provisión constituida, en el ejercicio en que se completan tres años desde la fecha en que cayeron en mora u optativamente, antes de dicho plazo cuando existan causas justificadas ante la Superintendencia. Adicionalmente, cuando por lo menos 3 dividendos consecutivos de un crédito reestructurado no registren mora, la calificación se trasladará a la calificación subsiguiente de menor riesgo, en caso de mantenerse el incumplimiento de pago continuará el proceso de deterioro en la calificación.

Cartera que no devenga intereses: registra la diferencia entre el saldo de capital pendiente de pago y lo que estuviere vencido. Los intereses generados por estos créditos se reconocen en los resultados del año en que son efectivamente recuperados.

Cuando una o varias cuotas, dividendos estuvieren en mora, la totalidad del préstamo será reclasificado en el rubro cartera vencida, siempre y cuando dicho tratamiento haya sido aceptado expresamente en los contratos suscritos con los clientes, caso contrario, se procederá tal como se menciona en párrafos anteriores. El total de la cartera de créditos se presenta neto de la provisión para créditos incobrables establecida de conformidad con lo estipulado por la Junta de Política y Regulación Financiera.

La cartera por vencer y la cartera que no devenga intereses están presentados en función del vencimiento futuro de las operaciones, cuotas o dividendos; y, la cartera vencida está presentada en función de los días que mantienen vencidas las operaciones, cuotas o dividendos.

Cartera Refinanciada: Son aquellas operaciones que se constituyen por solicitud del socio cuando esté prevea dificultades temporales de liquidez, el prestatario debe demostrar que su capacidad para producir utilidades o ingresos netos cubran el refinanciamiento. Dichas operaciones se podrán refinanciar una sola vez. La cartera refinanciada es improcedente para aquellas operaciones cuya categoría de riesgo de crédito para Mutualista Pichincha sea superior a B-2 (riesgo potencial). Los intereses vencidos y de mora, de la operación de crédito original no podrán ser objeto de refinanciamiento.

Cartera reestructurada: Es aquella en la que el deudor original presente fuertes debilidades financieras con un nivel de riesgo superior al potencial, capacidad de pago nula o insuficiente, serios problemas para honrar sus obligaciones; y, cuando se hayan agotado otras alternativas de repago de la obligación crediticia. Es aplicable a aquel deudor que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido.

Mediante Resoluciones No. JPRF-F-2024-0120 , JPRF-F-2024-0123, JPRF-F-2024-0134 de fechas 30 de agosto, 05 de noviembre y 23 de diciembre de 2024, respectivamente, con base en la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, se emite la normativa de medidas de alivio financiero aplicable al sector financiero de la economía popular y solidaria en el cual dispone que las entidades financieras de dicho sector, considerarán, caso por caso, refinanciar o reestructurar las operaciones de crédito que presenten saldos vencidos entre el 10 de agosto de 2023 y el 31 de diciembre de 2024, previo acuerdo con el deudor y por solicitud de éste.

La instrumentación de dichos mecanismos se podrá aplicar por una ocasión adicional a lo dispuesto en la norma vigente. Las entidades financieras para refinanciar o reestructurar, considerarán caso por caso la posibilidad de otorgar períodos de gracia. No cobrarán gastos de cobranza, costos legales y tarifas. Para el refinanciamiento o reestructuración de créditos, se podrá efectuar la consolidación de todas las operaciones de crédito que el sujeto de crédito mantenga con la entidad al momento de instrumentar la operación, de común acuerdo entre las partes.

Para las operaciones de crédito refinanciadas o reestructuradas, la determinación de la calificación de riesgo de la operación y las provisiones correspondientes, se calcularán aplicando las disposiciones establecidas en la norma vigente de créditos refinanciados y reestructurados.

El plazo para la aplicación del mecanismo de alivio financiero es a partir del 30 de agosto de 2024 y estará vigente hasta el 31 de mayo de 2025.

El diferimiento temporal y extraordinario de operaciones de crédito es el proceso mediante el cual las entidades del sector financiero popular y solidario aplazan hasta por noventa (90) días el pago de las cuotas por vencer de las operaciones vigentes al 30 de septiembre de 2024 o al momento de la instrumentación del mecanismo.

Las cuotas diferidas se podrán trasladar al final de la tabla de amortización correspondiente, y las entidades financieras podrán determinar el cobro o no de los intereses de las cuotas diferidas, cuya condición deberá ser notificada expresamente al cliente o socio. Este mecanismo de diferimiento podrá ser aplicado hasta el 31 de marzo de 2025 y se podrá realizar por pedido del cliente o socio, o por iniciativa de las entidades financieras acreedoras, aplicando procedimientos de notificación e instrumentación que sean pertinentes.

Durante el año 2024, la Mutualista no aplicó diferimientos de cuotas; sin embargo, otorgó alternativas de alivio financiero para sus clientes (Refinanciamiento y Reestructuración), representado un aumento de los mismos en US\$2.1 millones respecto del año 2023.

Intereses en préstamos devengados y no cobrados: Los intereses devengados y no recaudados hasta su fecha de exigibilidad, y después de los días que establece la norma para trasladar la cartera de por vencer a vencida, serán reversados en su totalidad (100%), con cargo a las correspondientes cuentas de ingresos 5104 "Intereses y descuentos de cartera de créditos", esto si el vencimiento se produce dentro del mismo ejercicio económico. Si los intereses hubieren sido devengados en dos ejercicios, la parte correspondiente al ejercicio inmediato anterior se cargará a la cuenta 4703 "Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores".

Al 31 de diciembre de 2024, las tasas de interés efectivas activas para cada segmento y sub segmento de crédito aplicadas a las operaciones de crédito otorgadas, no excedían los límites establecidos por el Banco Central del Ecuador en cumplimiento de lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

- e) **Provisión para posibles pérdidas sobre activos de riesgo (inversiones, cartera de créditos, bienes adjudicados por pago, de arrendamiento y no utilizados por la Institución y otros activos)**

Se constituye, con cargo a los resultados del año, para cubrir eventuales pérdidas en la realización de los activos de Mutualista Pichincha en función de lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Financiera:

Inversiones

La constitución de provisiones para el portafolio de inversiones se basa en el comportamiento de las entidades emisoras de los instrumentos financieros, que al 31 de diciembre de 2024 se encuentran clasificados como disponibles para la venta, mantenidas hasta su vencimiento y de disponibilidad restringida, según se describe a continuación:

- a) **Provisiones de inversiones:** Con el fin de determinar si un instrumento de inversión ha sufrido deterioro, la Mutualista considera lo establecido en la Resolución No. JPRF-F-2022-042 publicada en el registro oficial el 15 de noviembre de 2022, emitida el 13 de octubre de 2022 donde se establece que los instrumentos de inversión se calificarán y provisionarán en función de las siguientes categorías:

| <u>Categoría</u> | <u>Tipo de riesgo</u> | <u>Porcentaje</u> |
|------------------|-----------------------|-------------------|
| Categoría A | Riesgo normal | 5% - 19,99% |
| Categoría B | Riesgo aceptable | 20% - 49,99% |
| Categoría C | Riesgo apreciable | 50% - 79,99% |
| Categoría D | Riesgo significativo | 80% - 99,99% |
| Categoría E (*) | Inversión incobrable | 100% |

Durante el año 2024, Mutualista Pichincha no registró provisiones por este concepto.

- b) **Provisiones adicionales:** Si a criterio de la Superintendencia el valor en libros de un instrumento de inversión no refleja el valor razonable asociado a su riesgo, podrá exigir la constitución de provisiones adicionales.

Cartera de créditos

La Mutualista establece reservas para cubrir posibles pérdidas que pudiesen llegar a producirse en la recuperación de los activos de riesgo mediante una evaluación en base al período de morosidad de la cartera de créditos en función a lo establecido en la Sección V, "Normas para la Constitución de Provisiones de Activos de Riesgo en las Cooperativas de Ahorro y Crédito y Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda", Capítulo XXXVI "Sector Financiero Popular y Solidario", Título II "Sistema Financiero Nacional", del Libro I "Sistema Monetario y Financiero", de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de Junta de Política y Regulación Financiera, incluyendo sus últimas modificaciones mediante resolución No. 130-2015-F de 23 de septiembre de 2015, misma que fue reformada mediante resoluciones Nos. 209-2016-F de 12 de febrero de 2016, 255-2016-F de 27 de junio de 2016, 368-2017-F de 8 de mayo de 2017, 558-2019-F de 23 de diciembre de 2019, 575-2020-F de 18 de mayo de 2020, 628-2020-F del 23 de diciembre de 2020, 658- 2021-F de 14 de mayo de 2021 y 670 -2021 - F de agosto de 2021.

De acuerdo a las disposiciones vigentes la cartera de créditos es calificada de acuerdo con los niveles de riesgo: riesgo normal (categorías: A-1, A-2, A-3), riesgo potencial (categorías: B-1, B-2), deficientes (categorías: C-1, C2), dudoso recaudo (categoría D) y pérdida (categoría E). Para la determinación de la calificación de riesgo de la cartera, la normativa emitida por el Organismo de Control establece como factor a medir únicamente los días de morosidad.

Para la cartera de créditos y contingentes, la Mutualista constituye provisiones basadas en la categoría de calificación de acuerdo al período de morosidad de las cuotas pendientes de pago, considerando los parámetros establecidos por la Junta de Política y Regulación Financiera para cada clasificación de cartera.

| <u>Riesgo</u> | <u>Categorías</u> | <u>% de Provisión</u> | |
|---------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| | | <u>Desde</u> | <u>Hasta</u> |
| Normal | A-1 | 1,00% | 1,99% |
| Normal | A-2 | 2,00% | 2,99% |
| Normal | A-3 | 3,00% | 5,99% |
| Potencial | B-1 | 6,00% | 9,99% |
| Potencial | B-2 | 10,00% | 19,99% |
| Deficiente | C-1 | 20,00% | 39,99% |
| Deficiente | C-2 | 40,00% | 59,99% |
| Dudoso | D | 60,00% | 99,99% |
| Perdida | E | 100,00% | |

La cartera de créditos es calificada por el modelo de morosidad conforme a lo estipulado en la Resolución No. 254-2017-F reformada por las Resoluciones No. 367- 2017-F No. 627-2020-F, No. 657-2021-F, No. 669-2021-F y No. JPRF-F-2022-030 de la Junta de Política y Regulación y Financiera.

| <u>Nivel de riesgo</u> | <u>Categorías</u> | <u>Productivo</u> | <u>Consumo, Microcrédito</u> | <u>Inmobiliario, vivienda de interés social y público</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|---|
| Normal | A-1 | 0 | 0 | 0 |
| Normal | A-2 | De 1 hasta 15 | De 1 hasta 15 | De 1 hasta 30 |
| Normal | A-3 | De 16 hasta 30 | De 16 hasta 30 | De 31 hasta 60 |
| Potencial | B-1 | De 31 hasta 60 | De 31 hasta 45 | De 61 hasta 120 |
| Potencial | B-2 | De 61 hasta 90 | De 46 hasta 60 | De 121 hasta 180 |
| Deficiente | C-1 | De 91 hasta 120 | De 61 hasta 75 | De 181 hasta 210 |
| Deficiente | C-2 | De 121 hasta 180 | De 76 hasta 90 | De 211 hasta 270 |
| Dudosa | D | De 181 hasta 360 | De 91 hasta 120 | De 271 hasta 450 |
| Pérdida | E | Mayor de 360 | Mayor de 120 | Mayor de 450 |

Las provisiones para cubrir posibles pérdidas se incrementan mediante cargos a los resultados y se disminuyen por los castigos de operaciones de cartera y de otros activos considerados como irrecuperables. Las recuperaciones de operaciones de cartera castigada se acreditan a los resultados del ejercicio.

Las entidades constituirán provisiones del 60% del monto neto de las operaciones de crédito en el caso de que cuenten con garantías hipotecarias, debidamente constituida a favor de la Mutualista, avaluada por un perito calificado por las Superintendencias de Bancos o Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. Esta provisión será del 100% si la calificación de crédito es D o E. Si la operación de crédito no está cubierta con una garantía auto-liquidable al 100% de la obligación, la entidad constituirá la provisión sobre el saldo no cubierto. Las operaciones de crédito que estén respaldadas al 100% con garantía auto liquidables, no deberán ser provisionadas.

Un crédito reestructurado o refinanciado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha transacción. El traslado de la calificación de una operación reestructurada o refinanciada a la subsiguiente categoría de menor riesgo, procederá cuando el deudor haya efectuado el pago de por lo menos tres cuotas o no haya presentado situaciones de falta de pago. En caso de mantenerse el incumplimiento de pago, continuará el proceso de deterioro en la calificación.

El castigo de los préstamos es obligatorio para todo préstamo que estuviera en mora por un lapso de tres años. Adicionalmente, todos aquellos créditos calificados como pérdida son materia de castigo antes de dicho plazo, previa autorización o notificación de la Superintendencia. El castigo de los préstamos se efectuará para aquellas operaciones con Calificación E, que se encuentre provisionada en un 100% de su valor registrado en libros y se hayan efectuado las acciones necesarias para su recuperación.

- a) **Provisión genérica voluntaria de cartera de créditos:** En caso de que la Superintendencia evidenciara deficiencias en la disposición y aplicación de políticas y procedimientos; o incumplimiento en el manejo de la información de expedientes; o inconsistencias en el registro de la información, dispondrá la constitución de provisiones genéricas de hasta el 3% sobre el saldo total de la cartera de uno o más tipos de crédito. Las entidades mantendrán esta provisión genérica hasta que la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria determine que se han superado las causales que las originaron; este caso no aplicó en la Mutualista.

Mediante resolución No. 628-2020-F del 23 de diciembre de 2020, la Junta de Política y Regulación Financiera, dispuso la constitución de provisiones genéricas, las cuales formarán parte del patrimonio técnico secundario y podrán ser reclasificadas como provisiones específicas para cubrir los requerimientos que deriven de la calificación de los activos en riesgo. De no existir deficiencias de provisiones, las entidades deberán requerir autorización a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, para efectuar su reversión.

En cumplimiento de esta resolución, la Mutualista mantenía constituida una provisión genérica de US\$2.152.951; sin embargo, para el año 2024, se reclasificó la provisión genérica a provisiones específicas de cartera.

Mediante resolución JPRF-F-2024-0120 del 30 de agosto 2024, la Junta de Política y Regulación Financiera, dispuso la constitución de provisiones genéricas de hasta el 5% del total de cartera bruta a diciembre del año anterior, las cuales formarán parte del patrimonio técnico secundario. Estas provisiones se considerarán para los efectos de lo

dispuesto en el numeral 11 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Esta disposición transitoria estará vigente hasta el 31 de diciembre del 2025.

Al 31 de diciembre de 2024, en cumplimiento de la resolución antes citada, la Mutualista constituyó una provisión genérica estimada en base a los modelos internos vigentes, la cual recoge la exposición a pérdidas potenciales y sistémicas por US\$25.000.

- b) **Provisión para contingencias y otros.** - la Mutualista contabiliza provisiones para cubrir posibles contingencias cuando exista una obligación contraída. siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.
- c) **Mecanismo extraordinario para el diferimiento de provisiones.** - La Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, mediante Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2023-04439-OF del 13 de febrero de 2023, aprobó un mecanismo extraordinario para el diferimiento de provisiones, bajo los cuales, se establece un cronograma para diferir la constitución de las provisiones requeridas por las entidades financieras de economía popular y solidaria, originadas en el proceso de calificación de los créditos, para los sectores que están pasando por crisis temporales o se encuentren afectados por contingencias de carácter natural; en este sentido el Organismo de Control aprobó este proceso para 51.164 operaciones de crédito por un valor aproximado de US\$7.478.415, a razón de 2 años, cabe señalar que en caso de operaciones que en el transcurso de los 24 meses superen los 1080 días de morosidad deben ser provisionados al 100%.

Referente a la autorización del Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2023-04439-OF del 13 de febrero de 2023, Mutualista Pichincha mediante trámite No. SEPS-UIO-2024-001-035696 solicita que, el plazo concedido inicialmente se extienda al menos a 36 meses ampliación que fue autorizada por el Organismo de Control a través del Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2024-13344-OF del 16 de mayo 2024, hasta diciembre de 2025, para diferir el saldo de provisiones de cartera por un valor aproximado de US\$2.2 millones según el cronograma propuesto por la Institución.

Por otro lado, Mutualista Pichincha, mediante trámite No. SEPS-CZ8-2024-001-049400 solicitó se autorice el diferimiento extraordinario de provisiones específicas. Ante el requerimiento presentado, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria autorizó con el Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2024-15779-OF de fecha 7 de junio 2024 diferir las provisiones de 10.509 operaciones crediticias, por un valor de hasta de US\$12.5 millones conforme el cronograma propuesto por la entidad, en un plazo de 60 meses. En caso de operaciones que en el transcurso del periodo aprobado superen los 1080 días de morosidad deberán ser provisionadas al 100% y castigadas conforme a la normativa vigente

Al 31 de diciembre del 2024, la Mutualista registró, en los resultados del año, US\$1.229.446 por los mecanismos extraordinarios de diferimiento de provisiones aprobados, antes mencionados.

Cuentas por cobrar y Otros activos:

Para el caso de cuentas por cobrar y otros activos de riesgo los criterios de valuación consideran el período de permanencia (morosidad) y posibilidades de recuperación, según los siguientes parámetros:

| Categoría | Días de Morosidad | | % de provisión | |
|-----------|-------------------|-----|----------------|--------|
| | | | Mínimo | Máximo |
| A | 0 | 30 | 1,00% | 5,99% |
| B | 31 | 60 | 6,00% | 19,99% |
| C | 61 | 120 | 20,00% | 59,99% |
| D | 121 | 180 | 60,00% | 99,99% |
| E | más de 180 | | 100% | |

Bienes recibidos en dación por pago

De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero, los bienes recibidos en dación por pago, no pueden ser conservados por más de un año; vencido este plazo, se deben constituir provisiones a razón de un doceavo mensual del valor en libros, a partir del mes siguiente al del vencimiento del plazo.

Si la Administración de las entidades conoce o tuviera razones para suponer que el valor en libros de los bienes muebles e inmuebles es superior a su valor de mercado, deberán efectuar el avalúo correspondiente con dos peritos calificados por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, del cual se elegirá el menor valor. Si el valor de dicho avalúo resulta ser inferior al valor en libros, la entidad constituirá las provisiones adicionales que correspondan.

Las provisiones realizadas sobre créditos que hayan sido cancelados mediante daciones por pago, no serán reversadas, y se destinarán a cubrir las deficiencias de provisiones de cartera de créditos u otros activos; de no existir dichas deficiencias, la entidad financiera deberá requerir autorización a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria para efectuar una reversión.

f) Bienes adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la Institución

Bienes adjudicados por pago - Los bienes adjudicados constituyen los bienes recibidos de clientes por dación en pago de sus deudas y están registrados contablemente al valor de recepción del bien o en base a avalúos practicados por peritos independientes en el momento de la recepción del bien, el que sea menor, y se presentan neto de las provisiones constituidas. La constitución de las provisiones correspondientes es efectuada de conformidad con lo estipulado en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Bienes realizables: Los bienes realizables constituyen los terrenos destinados a la construcción de programas de vivienda, obras de urbanización y edificación, viviendas

terminadas y otras obras destinadas para la venta; se registran al valor de los desembolsos efectuados para la adquisición y construcción de los mismos.

Bienes no utilizados por la institución: En esta cuenta se registran los bienes que la institución ha adquirido con propósitos de expansión futura o que ha dejado de utilizar. De acuerdo con las políticas de protección de activos, la administración contratará seguros contra incendio destrucción total o parcial, etc. Constituyen terrenos y edificios, que están registrados contablemente al costo de adquisición del bien y excepto por terrenos se presentan netos de la depreciación acumulada.

Bienes por arrendar: Registra el valor de los bienes adquiridos que se encuentran pendientes de arrendar por parte de las empresas autorizadas para efectuar operaciones de arrendamiento mercantil financiero. También registra los desembolsos efectuados por la institución para la importación de bienes que serán entregados en arrendamiento mercantil financiero.

Bienes arrendados: Registra el valor correspondiente de los bienes que han sido objeto de arrendamiento bajo la modalidad de contrato de arrendamiento operativo.

Bienes recuperados: Registra el valor de los bienes recuperados por la institución sea por la no utilización de la opción de compra o por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato de arrendamiento mercantil financiero.

g) Propiedades, muebles y equipos

Se registran al costo de adquisición o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses, más el valor de desembolsos efectuados para colocarlos en condiciones de ser utilizados, así como las mejoras y revalorizaciones efectuadas en cumplimiento de las disposiciones vigentes, menos su depreciación acumulada. La depreciación se registra con cargo a los resultados del ejercicio y se calcula con base en el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada.

| <u>Tipo de bienes</u> | <u>% depreciación</u> |
|--|-----------------------|
| Edificio | 5% |
| Muebles, enseres, equipos de oficina y otros | 10% |
| Unidades de transporte | 20% |
| Equipos de computación | 33,33% |

Los desembolsos por reparaciones y mantenimiento que se relacionan con las propiedades, muebles y equipos se cargan a resultados a medida en que se incurren, y las adiciones o mejoras que incrementan la vida útil del bien se llevan como mayor valor de los activos.

El valor en libros de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

Mediante Resolución No SEPS-IGT-ISF-IGJ-2020-0018, emitida el 21 de enero de 2020 por parte de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, se dispone que los terrenos y edificios, deben ser ajustados al menos cada cinco años a precios de mercado en base a avalúos técnicos efectuados por peritos independientes designados por el Consejo de Administración de la Mutualista y previamente calificados por Superintendencia.

El último avalúo de Edificios y Terrenos fue obtenido con fecha 30 de junio de 2023 con el cual la Mutualista efectuó los ajustes de los referidos inmuebles. Ver literal o) de esta nota.

Conforme las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, el efecto de esta valoración se registra con cargo a los activos revaluados y con crédito a la cuenta patrimonial Superávit por valuaciones. La disminución del valor del activo resultado de la valoración se registra con cargo a resultados. El superávit es realizado por retiro o disposición del activo, o por el uso del activo por parte de la Mutualista en cuyo caso la cantidad del superávit realizado es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros revaluado del activo y la depreciación basada en el costo original del activo.

h) Otros activos

Inversiones en acciones

Corresponde a las inversiones en instrumentos representativos de capital, con la finalidad de obtener rendimientos y servicios de apoyo complementarios a la gestión principal de la entidad. Mutualista Pichincha utiliza la base del valor patrimonial proporcional para el registro de las inversiones en compañías subsidiarias.

La ganancia o pérdida por valuación se registra en otros ingresos operacionales u otras pérdidas operacionales, respectivamente; excepto por las variaciones patrimoniales que surgen por la revaluación de activos fijos y partidas que de acuerdo a las normas contables aplicadas a las afiliadas deban registrarse en el patrimonio.

Mutualista Pichincha mantiene inversiones en afiliadas y subsidiarias del país, las cuales están ajustadas al valor patrimonial proporcional determinado sobre estados financieros no auditados al 30 de noviembre de 2024.

Los dividendos en efectivo recibidos de las subsidiarias y afiliadas se registran en la cuenta de otros ingresos operacionales. El valor patrimonial proporcional se registra en el mes siguiente en la cuenta de otros ingresos u otras pérdidas operacionales según corresponda.

Derechos Fiduciarios - Fondo de Liquidez

Los derechos fiduciarios representativos de las aportaciones entregadas al fideicomiso mercantil cuyo administrador fiduciario es el Banco Central del Ecuador se registran al valor de las aportaciones efectuadas por Mutualista Pichincha a éste, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Libro I del Código Orgánico Monetario y Financiero y demás resoluciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Según la Resolución No. 176-2015-F reformada por las Resoluciones No. 203-2016-F, No. 328-2017-F, y Resolución 572-2020-F se emitieron las Normas Generales para el

funcionamiento del Fondo de Liquidez del Sector Financiero Privado y del Sector Financiero Popular y Solidario, mismas que establecen que, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda harán un aporte mensual al Fondo de liquidez por la suma equivalente al 8% del promedio de los depósitos sujetos a encaje del mes inmediato anterior. Así también, establece que, la meta del Fondo de Liquidez será el valor equivalente al 10% de los depósitos sujetos a encaje y se determinará sobre la totalidad de los recursos que cada aportante mantiene en el Fideicomiso del Fondo de liquidez; sin embargo con Oficio No.JPRMF-2020-0114-O del 4 de abril de 2020, este porcentaje fue modificado del 5% al 4%.

Al 31 de diciembre de 2024, las aportaciones efectuadas a este fondo equivalen al 4% del total de depósitos sujetos a encaje. Ver Nota 9.

Derechos Fiduciarios - Propios

Comprenden derechos fiduciarios en proyectos inmobiliarios que se registran el valor de los desembolsos efectuados por Mutualista Pichincha para la adquisición o construcción de dichos proyectos.

Los rendimientos reportados por los fideicomisos se registran en resultados en la cuenta utilidades financieras y/o pérdidas financieras, según corresponda.

Gastos y pagos Anticipados

Comprenden los desembolsos efectuados por el pago de servicios que serán recibidos en el futuro, los cuales se amortizarán durante el período en que sean recibidos o que se causen los costos o gastos. Registra también, los intereses que se causarán durante el período prepago en la medida que transcurra el tiempo; los seguros durante la vigencia de la póliza; los arrendamientos durante el período prepago; y otros anticipos a terceros.

Gastos Diferidos

Los gastos diferidos corresponden a programas de computación, gastos de adecuación y otros gastos registrados a su costo de adquisición. La amortización de estos gastos se registra con cargo a los resultados del año, bajo el método de línea recta de 1 a 5 años, según la normativa para cada caso.

i) Reserva para pensiones de Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo con disposiciones legales vigentes se requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos empleados que hayan completado por lo menos 25 años de trabajo con ellos a la fecha de retiro. La Mutualista registra esta provisión con cargo a los resultados del ejercicio y su pasivo en el rubro Cuentas por pagar que representa el valor presente de la obligación a la fecha del balance general que se calcula anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectado. A partir de abril de 2015 la Mutualista constituyó un Fideicomiso Mercantil de Inversión; Fideicomiso al cual fueron transferidos, entre finales de marzo y comienzos de abril de 2015, los aportes por jubilación acumulados en el Fondo de Jubilación Especial, las reservas efectuadas por Mutualista Pichincha por este concepto y donde se reactivarán los aportes mensuales

patronales y de los empleados (Ver Nota 12). Este Fideicomiso Mercantil de Inversión es administrado por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

La Mutualista ha previsto al Fideicomiso Mercantil de Inversión, como un mecanismo idóneo para aportar y mantener los recursos que servirán para cumplir por concepto de beneficio de jubilación patronal mejorada, a efectos de que dichos recursos puedan ser invertidos y administrados por el Fideicomiso conforme a las instrucciones establecidas en el contrato celebrado entre las partes. Los valores aportados por la Mutualista al Fideicomiso servirán para efectuar los pagos por jubilación patronal. Dichos valores son registrados en los resultados del año, y son comparados con el estudio actuarial preparado para el efecto por un profesional independiente, utilizando parámetros de cálculos establecidos en el Código del Trabajo.

Mutualista Pichincha contrata anualmente, o con la periodicidad necesaria establecida por la Junta del Fideicomiso, un estudio actuarial para el Fideicomiso a fin de establecer la situación del patrimonio autónomo y vigilar los beneficios generados. En el caso que, derivado de los estudios realizados, sea necesario realizar aportes adicionales para alcanzar los montos sugeridos por el estudio, dicha situación se someterá a discusión en la Junta del Fideicomiso para determinar las acciones necesarias.

Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. La Mutualista Pichincha constituye esta provisión con cargo a resultados del ejercicio.

j) Pasivos estimados y provisiones

La Mutualista contabiliza provisiones para cubrir posibles contingencias, cuando exista una obligación contraída, siempre que el pago sea exigible o probable y que la provisión sea cuantificable, justificable y verificable.

k) Provisiones para participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta

Se cargan a los resultados del ejercicio en que se causan, con base en las sumas por pagar exigibles.

La provisión para la participación de los empleados en las utilidades representa el 15% de la utilidad contable antes de impuestos. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y son atribuidas a los resultados del ejercicio en que se causan.

l) Obligaciones financieras

Corresponde a las obligaciones financieras contratadas con entidades financieras locales y del exterior, dichos fondos son utilizados para la colocación de créditos.

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas

obligaciones se presentan en el estado de resultados bajo el rubro “Intereses causados” y los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Cuentas por pagar”.

m) Capital social

Representa certificados de aportación pagados por los socios, cada socio podrá tener aportaciones de hasta el equivalente al 6% del capital social de la Mutualista.

n) Reserva Legal Irrepartible

Se constituye para solventar contingencias patrimoniales, se integrará e incrementará con al menos el 10% de las utilidades anuales, en la parte correspondiente a sus socios, sólo cuando la misma sea inferior al 100% de su capital social, y hasta alcanzar ese nivel. La reserva no podrá distribuirse entre los socios, ni con ella incrementarse sus certificados de aportación, bajo ninguna figura jurídica, y el fondo de reserva podrá ser distribuido exclusivamente al final de la liquidación de la Mutualista de acuerdo con lo que resuelva la Junta General. También formarán parte las donaciones y legados, efectuados en favor de la Mutualista.

o) Superávit por valuaciones

Registra la contrapartida de la valuación o ajuste a precios de mercado en libros de los bienes inmuebles valuados conforme a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y de la Junta de Política y Regulación Financiera (Ver literal g)).

De acuerdo a la normativa vigente, este superávit puede ser transferido directamente a la cuenta patrimonial resultados acumulados cuando el superávit sea realizado, es decir, mediante el retiro, disposición o uso del activo por parte de la Mutualista en cuyo caso la cantidad del superávit realizada es la diferencia entre la depreciación basada en el valor en libros revaluado del activo y la depreciación basada en el costo original del mismo.

Esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida. De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia y la Junta de Política y Regulación Financiera, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable son transferidos y registrados en los resultados del ejercicio mediante la venta o disposición o cuando desaparezca la condición que originó la restricción sobre el instrumento de inversión. Durante del año 2024, el saldo de la cuenta de valoración de inversiones de la Mutualista registra una variación anual de US\$171.124.

p) Resultados acumulados.

Comprenden los excedentes o déficit de cada año, según corresponda. Con la aprobación de la Asamblea General de Socios u organismo que haga sus veces las utilidades son sujetas a capitalización, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados y pueden ser compensadas según lo determina la normativa correspondiente.

q) Intereses ganados

(Véase página siguiente)

Los intereses sobre la cartera de créditos e inversiones, se devengan con cargo a los resultados del ejercicio.

Los intereses devengados y no cobrados originados por operaciones de cartera de créditos cuyos plazos de vencimiento sobrepasen los plazos establecidos por la Superintendencia y de la Junta de Política y Regulación Financiera, se reversan en su totalidad con cargo a las correspondientes cuentas de ingresos si el vencimiento se produce dentro del mismo ejercicio económico; la parte correspondiente a los ejercicios anteriores se carga en el rubro "Otras pérdidas operacionales" en las subcuentas "Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores" y paralelamente se contabilizan en Cuentas de orden, en la subcuenta "Intereses, comisiones e ingresos en suspenso".

Al momento de su posterior recuperación, los intereses devengados hasta ese momento y las comisiones son contabilizados directamente en los resultados del periodo en el que se recuperen y la parte correspondiente a periodos anteriores se contabilizan en el rubro "Otros ingresos operacionales" dentro de la subcuenta "Intereses y comisiones devengadas en ejercicios anteriores".

r) Otros ingresos operacionales

La Mutualista registra la ganancia correspondiente a inversiones por valuación en acciones y participaciones, además registra los ingresos por venta de bienes realizables y otros.

s) Intereses causados

Constituyen intereses originados por operaciones pasivas y se reconocen en resultados en función a su causación.

t) Gastos de operación

Se reconocen cuando se incurre en estas partidas o se recibe el servicio. Otros gastos de administración tales como los relativos a las depreciaciones y amortizaciones, se registran mensualmente con base en el plazo de amortización del activo respectivo.

u) Cuentas de orden

Las cuentas de orden no inciden en la situación financiera ni resultados de operación de Mutualista Pichincha, son utilizadas por requerimientos de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria para mantener un control de información adicional.

3. FONDOS DISPONIBLES

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|---|-------------|
| Caja | 5.751.433 |
| Depósitos para encaje (1) | 21.193.966 |
| <u>Instituciones financieras locales:</u> | |
| Banco de la Producción S.A. Produbanco | 13.606.090 |
| Banco Internacional S.A. | 7.731.165 |
| Banco del Austro S.A. | 79.313 |
| Banco Guayaquil S.A. | 12.197.994 |
| Banco Bolivariano | 13.818.388 |
| Banco Pichincha C.A. | 151.690 |
| Banco del Pacífico S.A. | 114.705 |
| <u>Instituciones financieras del exterior:</u> | |
| Banco Pichincha Miami | 89.702 |
| Banco Popular Puerto Rico | 214.122 |
| <u>Instituciones del Sistema Financiero Popular y solidario</u> | |
| Financoop | 5.634 |
| Coperativa Alianza del Valle | 234 |
| Efectos de cobro inmediato (2) | 170.038 |
| Remesas en tránsito (3) | 621.963 |
| | <hr/> |
| | 75.746.437 |

- (1) De acuerdo con disposiciones legales, la Mutualista está obligada a mantener como encaje del 3.50% del promedio semanal de los saldos diarios de los depósitos y captaciones recibidos (sujetos a encaje). Para su cumplimiento se considera, los saldos de los depósitos mantenidos en la cuenta corriente que la Mutualista mantiene en el Banco Central del Ecuador - BCE. Al 31 de diciembre de 2024, el requerimiento de encaje ascendió a US\$25.697.446 que comprende el saldo registrado en el Banco Central del Ecuador y bonos restringidos para encaje.
- (2) Corresponde a cheques nacionales pendientes de liquidar recibidos por Mutualista Pichincha, para el cobro a través del sistema de la cámara de compensación.
- (3) Se registra los depósitos realizados en cheque de cada agencia a nivel nacional de Mutualista Pichincha y corresponsales afiliados, los mismos que son enviados a cámara de compensación en el Banco Central del Ecuador.

4. INVERSIONES

Las inversiones realizadas corresponden a los títulos y valores adquiridos por la Mutualista con la finalidad de mantener reservas de liquidez o cumplir con disposiciones legales, y cumplen con lo dispuesto en el artículo 194 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Al 31 de diciembre de 2024, las inversiones están valuadas con base en las normas dispuestas por la Junta de Política y Regulación Financiera y comprenden:

| | Tasa de interés o rendimiento anual (%) | Precio de Mercado Promedio | Valor |
|---|---|----------------------------------|--------------------|
| <u>Disponibles para la venta en entidades del sector privado:</u> | | | |
| Titularizaciones de cartera (1) | 9,25% | 100% | 179.877.730 |
| <u>Disponibles para la venta del Estado o de entidades del sector público</u> | | | |
| Certificados Tesoro Nacional (2) | 2,64% | 100% | 4.000.876 |
| <u>Mantenidas hasta su vencimiento del Estado</u> | | | |
| Bonos de Gobierno (3) | 11,31% | 83% | 41.496.467 |
| <u>Disponibilidad Restringida</u> | | | |
| Bonos de Gobierno (4) | 7,53% | 98% | 5.081.285 |
| Certificados de depósito | 9,42% | 100% | 131.500 |
| | | | <u>230.587.858</u> |

(1) Corresponde al siguiente detalle:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|---|---------------------------|
| <u><i>Fideicomiso Titularización de Cartera Automotriz Mupi 1 (a)</i></u> | |
| Clase C | 1.559.283 |
| Clase D | 7.586.903 |
| | <u>9.146.186</u> |
| <u><i>Fideicomiso Titularización de Cartera Automotriz Mupi 2 (b)</i></u> | |
| Clase A | 9.272.863 |
| Clase B | 10.055.788 |
| Clase C | 4.991.757 |
| Clase D | 4.982.066 |
| | <u>29.302.474</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mupi 1 (c)</i></u> | |
| Clase A1 | 2.895.225 |
| Clase A2 | 750.000 |
| | <u>3.645.225</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mupi 2 (d)</i></u> | |
| Clase A1 | 3.960.496 |
| Clase A2 | 749.899 |
| | <u>4.710.395</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mupi 3 (e)</i></u> | |
| Clase A1 | 11.834.935 |
| Clase A2 | 1.472.249 |
| | <u>13.307.184</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mupi 4 (f)</i></u> | |
| Clase A1 | 15.189.270 |
| Clase A2 | 2.258.198 |
| | <u>17.447.468</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mupi 5 (g)</i></u> | |
| Clase A1 | 17.436.467 |
| Clase A2 | 2.987.477 |
| | <u>20.423.944</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mutualista Azuay 1</i></u> | |
| Clase A1 | 6.217.545 |
| | <u>6.217.545</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mutualista Azuay 2</i></u> | |
| Clase A1 | 10.952.345 |
| | <u>10.952.345</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil de Vivienda Mupi 6 (h)</i></u> | |
| Clase A1 | 30.340.660 |
| Clase A2 | 2.945.327 |
| | <u>33.285.987</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 (i)</i></u> | |
| Clase A4 | 938.499 |
| Clase A5 | 1.000 |
| | <u>939.499</u> |
| <u><i>Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 7 (j)</i></u> | |
| Clase A4 | 27.936.497 |
| Clase A5 | 2.562.981 |
| | <u>30.499.478</u> |
| | <u><u>179.877.730</u></u> |

- (a) El Fideicomiso Titularización Cartera Automotriz Mutualista Pichincha 1, por un monto de hasta US\$50.000.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INMV-DRMV-2021-00006820 de fecha 16 de agosto de 2021, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores TC-AUT- MUPI 1 con fecha 21-23-27 de septiembre de 2021.
- (b) Mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00042258 de fecha de 5 de septiembre de 2023 la Superintendencia de Compañías, de Valores y Seguros autoriza la Oferta Pública de valores y el contenido del Prospecto de Oferta Pública. El Fideicomiso Titularización Cartera Automotriz Mutualista Pichincha 2, se encuentra inscrito como Fideicomiso bajo el No. 2023.G.13.003825 del 13 de septiembre de 2023 y los Valores TC - AUT - MUPI 2 bajo el No. 2023.G.04.003826 del 13 de septiembre de 2023.
- (c) Con fecha 20 de agosto de 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador certificó la inscripción en el Registro de Mercado de Valores al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1, los valores a emitirse denominados VT-MUPI 1, bajo el No. 2018.Q.13.00.2323. Consecutivamente, con fecha 27 de agosto de 2018, Mutualista Pichincha adquirió los títulos valores VT-MUPI 1, emitidos por el Fideicomiso.
- (d) El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 2, por un monto de hasta US\$14.998.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00004290 de fecha 27 de mayo de 2019, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores VT- MUPI 2, con fecha 7 de junio de 2019.
- (e) El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 3, por un monto de hasta US\$29.525.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-2020-00006587 de fecha 19 de octubre de 2020, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores VT- MUPI 3 con fecha 30 de diciembre de 2020.
- (f) El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 4, por un monto de hasta US\$45.164.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2021-00010542 de fecha 26 de noviembre de 2021, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores VT- MUPI 4 con fecha 16 de diciembre de 2021.
- (g) El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 5, por un monto de hasta US\$59.750.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008909 de fecha 20 de diciembre de 2022, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores VT- MUPI 5 con fecha 29 de diciembre de 2022.
- (h) El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 6, por un monto de hasta US\$58.907.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094517 de fecha 21 de diciembre de 2023, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores VT- MUPI 6 con fecha 29 de diciembre de 2023.

- (i) El Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 10 – FIMUPI 10, por un monto de hasta US\$50.000.000 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2014-2365 de fecha 12 de junio de 2014, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores TCIMUPI 10 con fecha 20 de junio de 2014.
- (j) El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 7, por un monto de hasta US\$51.259.231 fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. CVS-IRCVSQ-DRMV-2024-00016782 de fecha 23 de diciembre de 2024, Mutualista Pichincha adquirió estos títulos valores VT- MUPI 7 con fecha 30 de diciembre de 2024.
- (2) Corresponde a un certificado de depósito a plazo con el Banco de Desarrollo del Ecuador con vencimiento al 24 de marzo de 2025.
- (3) Los Bonos del Estado corresponde a títulos de deuda emitidos por el Gobierno de la República del Ecuador a través del Ministerio de Finanzas, con una tasa de interés nominal anual entre el 3.25% y 8.75%, con vencimientos hasta noviembre 2033.
- (4) Los Bonos del Estado clasificado en la categoría restringidos, son aquellos que son considerados para cumplir hasta el 20% de encaje requerido por el Banco Central del Ecuador.

Durante el año 2024, la Mutualista reversó el saldo de provisiones generadas en años anteriores por US\$176.627 y consideró no constituir provisiones adicionales a su portafolio de inversiones en base a lo establecido en la normativa vigente.

En el año 2024 ningún instrumento de inversión fue reclasificado a otra categoría diferente a la determinada al momento de su reconocimiento inicial.

Las inversiones clasificadas por sector económico y zona geográfica se detallan a continuación:

| <u>Por sector económico</u> | <u>Valor</u> | <u>%</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------|
| Sector financiero público | 4.000.876 | 1,73% |
| Sector financiero privado | 180.009.230 | 78,07% |
| Sector no financiero público | 46.577.752 | 20,20% |
| | <u>230.587.858</u> | <u>100,00%</u> |
| <u>Por zona geográfica</u> | <u>Valor</u> | <u>%</u> |
| Sierra | <u>230.587.858</u> | <u>100%</u> |

Un análisis de la calidad crediticia de las inversiones en títulos basados en calificaciones crediticias de agencias especializadas al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| <u>Rangos de calificación</u> | <u>US\$</u> | <u>%</u> |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| AAA | 148.590.873 | 64,44% |
| AAA- | 9.124.133 | 3,96% |
| A | 7.586.903 | 3,29% |
| A- | 4.982.066 | 2,16% |
| B- | 12.226.232 | 5,30% |
| C | 1.499.899 | 0,65% |
| No dispone (1) | 46.577.752 | 20,20% |
| | <u>230.587.858</u> | <u>100,00%</u> |

(1) Corresponde a bonos emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas y certificado de inversión emitido por la Corporación Financiera Nacional para los cuales la calificación no es requerida.

Los vencimientos de las inversiones en títulos valores se detallan en la nota 30. Para la definición de los riesgos de crédito, liquidez y mercado; y, la información sobre cómo la Mutualista administra estos riesgos, véase nota 31.

5. CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre de 2024, la cartera de la Mutualista está constituida por segmentos de consumo, inmobiliario, microcréditos, productivo y vivienda de interés público y su clasificación por maduración es la siguiente:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|---|--------------------|
| Créditos de consumo | |
| Por vencer | 102.322.857 |
| Que no devenga intereses | 18.054.779 |
| Vencida | <u>9.472.099</u> |
| | 129.849.735 |
| Crédito Inmobiliario | |
| Por vencer | 144.890.859 |
| Que no devenga intereses | 6.318.242 |
| Vencida | <u>308.277</u> |
| | 151.517.378 |
| Crédito de Vivienda de Interés Social y Público | |
| Por vencer | 17.553.078 |
| Que no devenga intereses | 261.693 |
| Vencida | <u>23.214</u> |
| | 17.837.985 |
| Crédito Productivo | |
| Por vencer | 37.273.766 |
| Que no devenga intereses | 1.556.464 |
| Vencida | <u>285.863</u> |
| | 39.116.093 |
| Cartera de Microcrédito | |
| Por vencer | 78.399.057 |
| Que no devenga intereses | 1.073.095 |
| Vencida | <u>149.996</u> |
| | 79.622.148 |
| Subtotal | <u>417.943.339</u> |
| Provisión para créditos incobrables (1) | |
| Cartera de crédito productivo | (649.401) |
| Cartera de crédito de Consumo | (23.347.773) |
| Cartera de crédito Inmobiliario | (3.466.850) |
| Cartera de Microcrédito | (882.068) |
| Cartera de crédito Vivienda Interés Público | (276.796) |
| Cartera de crédito refinanciada | (374.381) |
| Cartera de crédito reestructurada | <u>(1.636.589)</u> |
| | (30.633.858) |
| Provisión Genérica Voluntaria (2) | <u>(25.000)</u> |
| | <u>387.284.481</u> |

(1) Incluye el registro de las solicitudes para el diferimiento de provisiones efectuadas por Mutualista Pichincha, mediante trámite No. SEPS-UIO-2023-001-004926, en el cual se solicita un diferimiento por el plazo de 36 meses, por un valor de US\$7.478.415 con

débito al rubro “Otros activos-gastos diferidos”. Por su parte el ente de control mediante Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2023-04439-OF del 13 de febrero de 2023, aprueba este proceso para 51.164 operaciones de crédito por un valor aproximado de US\$7.400.000; a razón de 2 años, cabe señalar que en caso de operaciones que en el transcurso de los 24 meses superen los 1080 días de morosidad deben ser provisionados al 100%.

Referente a la autorización del Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2023-04439-OF del 13 de febrero de 2023, Mutualista Pichincha mediante trámite No. SEPS-UIO-2024-001-035696 solicita que, el plazo concedido inicialmente se extienda al menos a 36 meses, ampliación que fue autorizada por el Organismo de Control a través del Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2024-13344-OF del 16 de mayo 2024, hasta diciembre de 2025, para diferir el saldo de provisiones de cartera por un valor aproximado de US\$2.2 millones según el cronograma propuesto por la Institución.

Por otro lado, Mutualista Pichincha, mediante trámite No. SEPS-CZ8-2024-001-049400 solicita se autorice el diferimiento extraordinario de provisiones específicas, por su parte, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria autoriza con el Oficio Nro. SEPS-SGD-IGT-2024-15779-OF de fecha 7 de junio 2024 diferir las provisiones de 10.509 operaciones crediticias, por un valor de hasta de US\$12.5 millones conforme el cronograma propuesto por la entidad, en un plazo de 60 meses. En caso de operaciones que en el transcurso del periodo aprobado superen los 1080 días de morosidad deberán ser provisionadas al 100% y castigadas conforme a la normativa vigente

Al 31 de diciembre de 2024, la Mutualista ha registrado en resultados del año US\$1.229.446 producto del diferimiento de provisiones.

- (2) Provisión genérica voluntaria: Mediante resolución No. 628-2020-F del 23 de diciembre de 2020, la Junta de Política y Regulación Financiera, dispuso la constitución de provisiones genéricas, las cuales formarán parte del patrimonio técnico secundario y podrán ser reclasificadas como provisiones específicas para cubrir los requerimientos que deriven de la calificación de los activos en riesgo. De no existir deficiencias de provisiones, las entidades deberán requerir autorización a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, para efectuar su reversión.

En cumplimiento de esta resolución, la Mutualista mantenía constituida una provisión genérica de US\$2.152.951; sin embargo, para el año 2024, se reclasificó la provisión genérica a provisiones específicas de cartera.

Mediante resolución JPRF-F-2024-0120 del 30 de agosto 2024, la Junta de Política y Regulación Financiera, dispuso la constitución de provisiones genéricas de hasta el 5% del total de cartera bruta a diciembre del año anterior, las cuales formarán parte del patrimonio técnico secundario. Estas provisiones se considerarán para los efectos de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Esta disposición transitoria estará vigente hasta el 31 de diciembre del 2025.

Al 31 de diciembre de 2024, en cumplimiento de la resolución antes citada, la Mutualista constituyó una provisión genérica estimada en base a los modelos internos vigentes, la cual recoge la exposición a pérdidas potenciales y sistémicas por US\$25.000.

De acuerdo con la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, los créditos se clasifican con relación al destino, según se describe a continuación:

Crédito de consumo: Es el crédito otorgado a personas naturales, destinado a la compra de bienes, servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva, comercial y otras compras, incluidos los créditos prendarios de joyas, así como para adquisición de vehículos livianos que no sean de uso para una actividad productiva y comercial.

Crédito Inmobiliario: Es el crédito otorgado con garantías hipotecaria a personas naturales, para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios; para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda propia; y, para la adquisición de vivienda terminada para uso del deudor y su familia, no categorizada en el segmento de crédito de vivienda de interés público.

Crédito Productivo: Es el otorgado a personas naturales o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$300.000 destinado a la adquisición de bienes y servicios para actividades productivas y comerciales.

Para este segmento de la cartera se define los siguientes subsegmentos:

- a. Productivo Corporativo. - Operaciones de crédito productivo otorgadas a personas naturales o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$7.000.000.
- b. Productivo Empresarial. – Operaciones de crédito productivo otorgadas a personas naturales o personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$1.500.000 y hasta US\$7.000.000.
- c. Productivo PYMES. - Operaciones de crédito productivo otorgadas a personas naturales o a personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a US\$300.000 y hasta US\$1.500.000.

Microcrédito: Es todo crédito otorgado a una persona natural o jurídica con un nivel de ventas anuales inferior o igual a US\$300.000, o a un grupo de prestatarios con garantía solidaria, destinado a financiar actividades de producción y/o comercialización en pequeña escala, cuya fuente principal de pago constituye el producto de las ventas o ingresos generados por dichas actividades, verificados adecuadamente por las entidades del Sistema Financiero Nacional.

Para el Microcrédito se establecen los siguientes subsegmentos de crédito:

- a. Microcrédito Minorista. - Operaciones otorgadas a solicitantes de crédito que registren ventas anuales iguales o inferiores a US\$20.000.
- b. Microcrédito de Acumulación Simple. - Operaciones otorgadas a solicitantes de crédito que registren ventas anuales superiores a US\$20.000 y hasta US\$120.000.
- c. Microcrédito de Acumulación Ampliada. - Operaciones otorgadas a solicitantes de crédito que registren ventas anuales superiores a US\$120.000 y hasta US\$300.000.

Crédito de Vivienda de Interés Social y Público: Es el otorgado a personas naturales con garantía hipotecaria para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, de conformidad con las disposiciones que emita la Junta de Política y Regulación Financiera.

- a. Crédito de Vivienda de Interés Social. - Para el caso de la vivienda de interés social se considera un valor comercial de la vivienda de hasta 178 Salarios Básicos Unificados, y demás requisitos establecidos en la normativa legal vigente.
- b. Crédito de Vivienda de Interés Público. - Para el caso de la vivienda de interés público se considera un valor comercial de la vivienda desde 178,01 a 229 Salarios Básicos Unificados, y demás requisitos establecidos en la normativa legal vigente.

Nota: Sustituido por el Art. 1 de la Res. JPRF-F-2023-090, 5SRO No. 478, 16-01-2024.

Diferimiento extraordinario de obligaciones crediticias: De acuerdo con las resoluciones N 569-2020-F del 22 de marzo de 2020, 582-2020-F del 8 de junio de 2020, 588-2020-F del 02 de julio de 2020, 609-2020-F del 28 de octubre de 2020, 663-2021-F del 14 de mayo de 2021, JPRF-F-2020-030 del 29 de junio de 2022 y 052-2022-F del 23 de diciembre de 2022, corresponde al proceso mediante el cual las entidades del sector financiero público, privado y de economía popular y solidaria refinancien, reestructuren, noven o modifiquen las condiciones originalmente pactadas por operaciones de crédito, como medida de alivio financiero bajo las condiciones establecidas en dichas resoluciones.

Cartera con alivio financiero: Mediante resolución Nro. JPRF-F-2024-0134 de fecha 23 de diciembre de 2024, la Junta de Política y Regulación Financiera con el objetivo de mitigar el impacto financiero en los deudores y garantizar la estabilidad del Sistema Financiero Nacional, estableció un mecanismo extraordinario y temporal de alivio financiero para los sectores financiero público, privado y de economía popular y solidaria. Las principales disposiciones contenidas en la resolución incluyen:

- Refinanciamiento y reestructuración de créditos: Se permite a las entidades financieras refinanciar o reestructurar créditos vencidos entre el 10 de agosto de 2023 y el 31 de diciembre de 2024, previo acuerdo con el deudor y por solicitud de este. La instrumentación de dichos mecanismos se podrá aplicar por una ocasión adicional a lo dispuesto en la norma vigente.
- Diferimiento extraordinario de cuotas: Se autoriza el aplazamiento de pagos hasta por 90 días para cuotas de créditos vigentes al 30 de septiembre de 2024, sin generar intereses por mora ni costos adicionales. Este mecanismo estará vigente hasta el 31 de marzo de 2025.
- Otorgamiento de nuevos créditos: Se permitirá la concesión de nuevos financiamientos exclusivamente para segmentos productivos y microcréditos, bajo la calificación inicial de A1.

La Mutualista otorgó mecanismos de alivio financiero a sus clientes bajo la figura de diferimiento extraordinario de cuotas o refinanciamientos y reestructuras, según el siguiente detalle:

(Véase página siguiente)

| Mecanismos de alivio financiero | Saldos al 2024 |
|---|-------------------|
| Diferimiento de cuotas (remanentes del COVID) | 1.134.341 |
| Refinanciamiento y reestructuras | 2.192.410 |

La cartera por vencer clasificada por períodos que faltan para su vencimiento se presenta a continuación:

| | 2024 |
|--------------------|-------------|
| De 1 a 30 días | 18.990.918 |
| De 31 a 90 días | 22.676.965 |
| De 91 a 180 días | 27.157.226 |
| De 181 a 360 días | 38.473.418 |
| De más de 360 días | 273.141.090 |
| | 380.439.617 |

Las tasas de interés nominales anuales de la cartera de crédito promedio del año y vigentes al 31 de diciembre de 2024 fueron las siguientes:

| Segmentos | Tasas de interes 2024 | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| | Promedio del año | Al final del año |
| Microcrédito | 19,42% | 19,42% |
| Consumo | 15,24% | 15,24% |
| Inmobiliario | 10,72% | 10,72% |
| Productivo | 10,84% | 11,19% |
| Vivienda Interés Social y Pública | 4,88% | 4,88% |

Un resumen de la cartera de créditos por la distribución geográfica al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| Ciudad | 2024 | Porcentaje |
|---------------|--------------------|----------------|
| Quito DM | 268.394.006 | 64,22% |
| Guayaquil | 26.730.716 | 6,40% |
| Manta | 20.521.189 | 4,91% |
| Santo Domingo | 18.332.347 | 4,39% |
| Latacunga | 12.382.671 | 2,96% |
| Loja | 12.035.431 | 2,88% |
| Quevedo | 10.131.947 | 2,42% |
| San Rafael | 9.612.664 | 2,30% |
| Portoviejo | 8.363.178 | 2,00% |
| Ambato | 8.190.041 | 1,96% |
| Ibarra | 6.862.203 | 1,64% |
| Cuenca | 6.115.510 | 1,46% |
| Azogues | 5.285.330 | 1,26% |
| Riobamba | 4.986.106 | 1,19% |
| | 417.943.339 | 100,00% |

Compra y venta de Cartera

Compra: Durante el año 2024, Mutualista Pichincha realizó varias compras de cartera, a continuación un detalle:

| | Cartera Comprada (1) | | | |
|----------------------|--|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| | Saldo al 1 de enero de 2024 Inicial | Valor de la cartera comprada | Saldo al 31 de diciembre de 2024 | Provisión Constituida Final |
| Proinco Vivienda | 184.085 | - | 45.086 | 21.585 |
| Crediprime S.A. | 52.842 | - | 10.908 | 10.908 |
| Corporación CFC S.A. | 4.262.876 | - | 2.955.593 | 28.327 |
| Originarsa | 5.383.169 | 2.908.834 | 6.604.642 | 549.118 |
| Casas comerciales | 6.173.792 | - | 3.642.552 | 2.541.143 |
| Uninova | 131.999.051 | 94.216.749 | 120.953.539 | 1.430.288 |
| Credimétrica | 15.508 | - | 7.002 | 7.002 |
| Novacredit | 1.655 | - | - | - |
| Total | 148.072.978 | 97.125.583 | 134.219.322 | 4.588.371 |

- (1) Dichas operaciones fueron perfeccionadas mediante convenios suscritos con estas entidades, los cuales establecen que Mutualista Pichincha adquiere la cartera con los respectivos intereses y garantías.

Las compañías vendedoras se encargan de la administración de la cartera, así como del proceso de cobranza y recaudación de esta, en supervisión y acción conjunta con Mutualista Pichincha, excepto en el caso de Crediprime S.A. y Casas Comerciales cuya

administración y gestión está a cargo de Mutualista. Ver principales contratos suscritos en Nota 33.

A continuación, un resumen de las tasas de descuento que mantiene actualmente la Mutualista:

| <u>Originador</u> | <u>Clase de crédito</u> | <u>Tasa de descuento</u> |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| Originarsa S.A. | Consumo | 3,19% |
| | Microcrédito | 7,00% |
| Uninova | Consumo | 3,00% |
| | Comercial | 2,00% |
| Corporación CFC S.A. | Consumo | 2,54% |

Ventas: Durante el año 2024, Mutualista Pichincha realizó varias ventas de cartera, a continuación, un detalle:

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público:

Con fecha 14 de septiembre de 2023 se constituye el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 7, con el propósito de participar en el Programa para el Financiamiento de Vivienda, en el que participa el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario.

El contrato de constitución del Fideicomiso establece que el originador transferirá la cartera del segmento VISP al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 7 mediante contratos de compra-venta que serán cancelados por el Fideicomiso

Una vez transferida la cartera, el Fideicomiso pagará al originador en término de 2 días hábiles, el valor equivalente al 40.5% del saldo de capital insoluto de cada crédito hipotecario a la fecha de transferencia, mientras que el 59.50% restante será cancelado una vez colocados los valores emitidos por el Fideicomiso de titularización. El pago se efectuará en efectivo o con los valores producto de la titularización.

Durante el período 2024, la cartera de crédito hipotecaria transferida mediante procesos de compra - venta al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 7, es la siguiente:

(Véase página siguiente)

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 7

| Fecha Venta | No. de Venta | Valor Vendido (2) | Valores pagados por fideicomiso (40,50%) | Valores pagados por titularización (59,50%) (1) |
|-------------|--------------|----------------------|--|---|
| 14-dic-23 | 1 | 4.100.893 | 1.660.862 | 2.440.031 |
| 22-dic-23 | 2 | 2.146.583 | 869.366 | 1.277.217 |
| 11-ene-24 | 3 | 1.185.208 | 480.009 | 705.199 |
| 26-ene-24 | 4 | 2.082.217 | 843.298 | 1.238.919 |
| 9-feb-24 | 5 | 1.490.305 | 603.574 | 886.731 |
| 23-feb-24 | 6 | 1.571.690 | 636.534 | 935.156 |
| 12-mar-24 | 7 | 1.574.525 | 637.683 | 936.842 |
| 20-mar-24 | 8 | 1.869.490 | 757.143 | 1.112.347 |
| 25-mar-24 | 9 | 1.569.722 | 635.737 | 933.985 |
| 9-abr-24 | 10 | 1.937.416 | 784.653 | 1.152.763 |
| 17-abr-24 | 11 | 731.174 | 296.125 | 435.049 |
| 23-abr-24 | 12 | 786.962 | 318.720 | 468.242 |
| 2-may-24 | 13 | 1.485.242 | 601.523 | 883.719 |
| 15-may-24 | 14 | 1.055.205 | 427.358 | 627.847 |
| 21-may-24 | 15 | 845.000 | 342.225 | 502.775 |
| 27-may-24 | 16 | 762.479 | 308.804 | 453.675 |
| 12-jun-24 | 17 | 2.270.869 | 919.702 | 1.351.167 |
| 24-jun-24 | 18 | 1.882.860 | 762.558 | 1.120.302 |
| 12-jul-24 | 19 | 1.776.010 | 719.284 | 1.056.726 |
| 23-jul-24 | 20 | 1.151.243 | 466.253 | 684.990 |
| 25-jul-24 | 21 | 876.684 | 355.057 | 521.627 |
| 8-ago-24 | 22 | 1.172.652 | 474.924 | 697.728 |
| 20-ago-24 | 23 | 1.421.748 | 575.808 | 845.940 |
| 26-ago-24 | 24 | 778.870 | 315.442 | 463.428 |
| 10-sep-24 | 25 | 2.089.731 | 846.341 | 1.243.390 |
| 23-sep-24 | 26 | 1.260.137 | 510.355 | 749.782 |
| 25-sep-24 | 27 | 650.635 | 263.507 | 387.128 |
| 8-oct-24 | 28 | 1.041.224 | 421.696 | 619.528 |
| 14-oct-24 | 29 | 1.080.447 | 437.581 | 642.866 |
| 22-oct-24 | 30 | 1.366.881 | 553.587 | 813.294 |
| 8-nov-24 | 31 | 5.118.727 | 2.073.084 | 3.045.643 |
| 12-nov-24 | 32 | 2.126.402 | 861.193 | 1.265.209 |
| | | <u>51.259.231</u> | <u>20.759.989</u> | <u>30.499.242</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2024, no existen valores por cobrar del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 7.

(2) Una vez conformada la titularización, se transfirió la venta de cartera a la cuenta de inversiones Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 7, por US\$51.259.231 el cual fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. CVS-IRCVSQ-DRMV-2024-00016782 de fecha 23 de diciembre de 2024 (Ver Nota 4 literal j).

Indicadores de la Cartera de créditos

| | <u>2024</u> |
|---|--------------|
| N° de créditos activos | 47.204 |
| N° de créditos desembolsados | 39.749 |
| Monto desembolsado | 283.760.245 |
| Monto recuperado | 219.316.502 |
| Cartera vigente | 380.439.617 |
| Monto de cartera Comprada | 97.125.583 |
| Monto de cartera vendida | 51.259.231 |
| Cartera en riesgo (PAR 30) | 33.940.619 |
| Total cartera reprogramada (refinanciada + reestructurada) | 3.563.103 |
| Provisión acumulada para créditos incobrables (Ver Nota 10) | (30.658.858) |
| % Cartera en riesgo (incluye cartera reprogramada) | 9,55% |
| % Cobertura de riesgo > 60 días | 7,86% |
| Intereses ganados cartera de créditos (Ver Nota 16) | 49.729.755 |
| Gasto provisión cartera de créditos corriente (Ver Nota 10) | 4.352.368 |
| Gasto provisión cartera de créditos diferida (Ver Nota 10) | 1.229.446 |

6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|---|-------------------|
| Intereses por cobrar de: | |
| Inversiones (1) | 16.716.371 |
| Cartera de créditos | |
| Inmobiliario | 2.569.685 |
| Consumo | 1.160.272 |
| Microcrédito | 856.258 |
| Productivo | 638.257 |
| Vivienda de Interés Público | 72.764 |
| Refinanciada y reestructurada | 42.675 |
| Rendimientos por cobrar de Fideicomisos | 383.533 |
| Pagos por cuenta de socios (2) | 3.503.918 |
| Intereses reestructurados por cobrar | 64.339 |
| Varias (3) | 3.071.793 |
| | <hr/> |
| | 29.079.865 |
| Provisión para otras cuentas por cobrar | <hr/> |
| | (2.982.391) |
| | <hr/> |
| | <u>26.097.474</u> |

(1) Corresponde principalmente a los títulos valores subordinados de los procesos de titularización que la Mutualista posee en su portafolio de inversiones.

- (2) Corresponde principalmente a: seguros por US\$1.491.867, gastos judiciales por US\$1.157.718, novaciones de crédito por US\$740.536 y recuperaciones Credimétrica por US\$113.768.
- (3) Un resumen de las cuentas por cobrar varias al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|--|------------------|
| Cuentas por cobrar varias de: | |
| Panecons S.A. (1) | 1.019.639 |
| Costos Operativos y Recuperaciones Tarjeta de crédito (2) | 539.141 |
| Cuenta por cobrar fideicomiso de titularización (3) | 499.210 |
| Gastos Legales Financiados | 309.679 |
| Valores por recuperar (4) | 160.534 |
| Cancelación de Operaciones Adjudicación de terceros | 91.629 |
| Impuestos por Cobrar Tarjeta de Crédito | 96.993 |
| Interes Diferido y Ordinario de Titularización Cartera (5) | 85.635 |
| Otros menores | 269.333 |
| | <u>3.071.793</u> |

- (1) Incluyen principalmente préstamos a su subsidiaria, honorarios por asistencia técnica de Gerencia pendientes de cobro desde el año 2021 con 36 meses de gracia. El Consejo de Administración mediante resolución del 21 de febrero de 2024, aprueba la reprogramación de pagos del saldo pendiente de cobro de US\$1.149.639, a través del cual se acuerda que el primer pago por US\$50.000 se realizará a la fecha del acuerdo y la diferencia a 70 cuotas mensuales a partir del mes de marzo de 2024. Dichos saldos están provisionados de acuerdo a su exigibilidad con el 1%.
- (2) Corresponde principalmente a los costos operativos que forman parte de la deuda total de una tarjeta de crédito, pero que dada la naturaleza de su generación no corresponden a un rubro de Capital.
- (3) Corresponde principalmente al valor de los intereses devengados previo a la venta de cartera que fue trasladada al Fideicomiso de Titularización. De acuerdo con el contrato de constitución será restituido a Mutualista una vez cumplidas las condiciones establecidas en el mismo.
- (4) Incluye, valores por recuperar por construcciones y negociaciones de inmuebles principalmente con Libursa S.A. En liquidación por US\$110.766 y Constructora Carlos Reyes por US\$41.269.
- (5) Corresponde al interés generado por la aplicación de la Resolución No. 568-2020-F y por la provisión diaria de la cartera desde el último pago, hasta la fecha de aporte de la cartera al Fideicomiso de Titularización.

7. BIENES REALIZABLES, ADJUDICADOS POR PAGO, DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO UTILIZADOS POR LA INSTITUCIÓN

En resumen, los bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la institución, es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|---|--------------------------|
| Bienes Realizables | 14.840.901 |
| Bienes Adjudicados Por Pago | 5.659.738 |
| Bienes no utilizados por la institución | <u>3.541.385</u> |
| | 24.042.024 |
| (Depreciación de bienes no utilizados por la institución) | (147.059) |
| (Provisión para bienes adjudicados) | <u>(3.630.326)</u> |
| | <u><u>20.264.639</u></u> |

Un detalle y movimiento de los bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la institución al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| | Saldo al 31 de diciembre del 2023 | Bienes comprados y recibidos en el período | Bienes vendidos o cedidos en el período | Reclasificaciones (5) | Saldo al 31 de Diciembre del 2024 |
|---|--------------------------------------|---|--|-----------------------|--------------------------------------|
| Bienes realizables (1) : | | | | | |
| Terrenos sin urbanizar | 6.946.691 | - | - | - | 6.946.691 |
| Terrenos urbanizados | 1.665.264 | 411.441 | - | - | 2.076.705 |
| | <u>8.611.955</u> | <u>411.441</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>9.023.396</u> |
| Obras de edificación (2) | 765.325 | 481.834 | (1.665) | - | 1.245.494 |
| Viviendas y otras obras terminadas (3) | 4.265.802 | 357.397 | (51.188) | - | 4.572.011 |
| | <u>5.031.127</u> | <u>839.231</u> | <u>(52.853)</u> | <u>-</u> | <u>5.817.505</u> |
| Bienes adjudicados (4): | | | | | |
| Terrenos | 1.746.977 | - | - | - | 1.746.977 |
| Edificios y otros locales | 3.109.763 | 1.854.678 | (1.051.680) | - | 3.912.761 |
| | <u>4.856.740</u> | <u>1.854.678</u> | <u>(1.051.680)</u> | <u>-</u> | <u>5.659.738</u> |
| Bienes arrendados | 2.330.647 | - | - | (2.330.647) | - |
| Depreciación de bienes arrendados | (222.816) | (5.738) | - | 228.554 | - |
| | <u>2.107.831</u> | <u>(5.738)</u> | <u>-</u> | <u>(2.102.093)</u> | <u>-</u> |
| Otros: | | | | | |
| Bienes no utilizados (6) | 3.541.385 | - | - | - | 3.541.385 |
| Depreciación de bienes no utilizados | (130.993) | (16.066) | - | - | (147.059) |
| | <u>3.410.392</u> | <u>(16.066)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3.394.326</u> |
| Subtotales | <u>24.018.045</u> | <u>3.083.545</u> | <u>(1.104.533)</u> | <u>(2.102.093)</u> | <u>23.894.965</u> |
| Menos provisiones para: | | | | | |
| Bienes realizables, adjudicados por pago y recuperados | (3.146.524) | (483.802) | - | - | (3.630.326) |
| | <u>20.871.521</u> | <u>2.599.743</u> | <u>(1.104.533)</u> | <u>(2.102.093)</u> | <u>20.264.639</u> |

- (1) Un resumen de los bienes realizables (terrenos sin urbanizar y urbanizados) al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| <u>Terrenos</u> | <u>Ubicación</u> | <u>Fecha de adquisición</u> | <u>2024</u> |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| Sin urbanizar | | | |
| Santo Domingo - La Delicia | Santo Domingo | 24-oct-81 | 753.244 |
| Licevisa | Durán | 31-oct-11 | 204.753 |
| Ciudad Santiago | Guayaquil | 10-nov-15 | 4.444.257 |
| Danielo Fabara | Quito | 25-oct-16 | 1.320.101 |
| Danielo Fabara | Riobamba | 24-oct-16 | 224.336 |
| | | | <u>6.946.691</u> |
| Urbanizados | | | |
| Palermo | Quito | 10-sep-03 | 441.277 |
| Tierra Verde | Esmeraldas | 29-ago-11 | 475.471 |
| Mi Lote | Guayaquil | 12-abr-17 | 3.000 |
| El Belén | Quito | 21-mar-18 | 396.125 |
| Zeledék Patricia Cadena Mejía | Quito | 2-feb-23 | 349.391 |
| Coop. De Vivienda Caja de Crédito | Quito | 30-ago-24 | 160.205 |
| Cia. De Inversiones Rivadeneira Troya | Quito | 24-sep-24 | 251.236 |
| | | | <u>2.076.705</u> |

- (2) Un resumen de los bienes realizables (obras en construcción) al 31 de diciembre de 2024, incluye proyectos inmobiliarios en etapa de edificación:

| <u>Proyecto</u> | <u>Fecha Inicio</u> | <u>Ubicación</u> | <u>Valor</u> |
|-----------------|---------------------|------------------|------------------|
| Villas Bambu | 25-abr-16 | Santo Domingo | 126.377 |
| Palermo Mz C | 30-nov-11 | Quito | 28.709 |
| Palermo Mz A | 26-jun-12 | Quito | 147.977 |
| El Belén | 18-may-22 | Quito | 401.139 |
| Livana | 31-dic-22 | Quito | 527.452 |
| Haru del Mar | 27-dic-24 | Manta | 5.282 |
| El Campanario | 24-sep-24 | Quito | 8.558 |
| | | | <u>1.245.494</u> |

- (3) Corresponde a: i) viviendas terminadas disponibles para la venta por US\$111.390; ii) bienes restituidos que provienen de los Fideicomisos Inmobiliarios, lotes urbanizados y lotes en Montecristi, además de bienes restituidos registrados en la cuenta otras Obras Terminadas por US\$3.092.852; y, iii) proyectos inmobiliarios de terceros adquiridos por Mutualista Pichincha por US\$1.367.769.

- (4) Incluye principalmente terrenos y edificios por US\$5.659.738 conforme el siguiente detalle:

(Véase página siguiente)

| Bien Adjudicado | Fecha de Adjudicación | Valor en libros |
|--|-----------------------|------------------|
| Terrenos: | | |
| Maria Isabel Ponce Darquea | 25-feb-10 | 126.619 |
| San Cayetano | 8-dic-16 | 1.074.580 |
| Villacis Morales Celia Cristina / Correa Uribe | 15-ene-18 | 85.485 |
| Benalcazar Idrovo Juan Carlos | 28-abr-17 | 245.100 |
| Roxana Jahaira Alonzo Barcia / Carlos Delgado | 18-jul-18 | 18.413 |
| Maza Rojas Jose Eduardo | 14-ago-20 | 34.665 |
| Moreira Mejia Fausto Enrique | 19-mar-21 | 20.943 |
| Delgado Mantuano Agustina Caridad | 24-sep-21 | 23.006 |
| Torres Cubiña Diana Janet | 25-ene-23 | 35.215 |
| Otros Menores | | 82.950 |
| Edificios: | | |
| Fideic Casa Ecuador | 1-jun-18 | 39.568 |
| Morales Pinto Jorge David | 9-mar-20 | 104.000 |
| Calderon Reinoso Byron Omar | 5-feb-20 | 77.797 |
| Llerena Cañizares Romel Alejandro | 5-oct-20 | 76.000 |
| Wilches Alvear Wilson Rene | 12-nov-20 | 125.000 |
| Guillen Cardenas Patricio Bolivar | 14-sep-20 | 105.739 |
| Quezada Quezada Wilson Javier | 28-jun-21 | 93.666 |
| Cedeña Zambrano Lia Magdalena | 5-jul-21 | 105.000 |
| Mazorra Saltos Maritza María | 28-ago-22 | 54.447 |
| Fimupi 5 | 23-feb-23 | 147.015 |
| Pareja Mena Henry Robert | 29-jun-23 | 102.849 |
| Ajila Mora Victor Hugo | 23-ago-23 | 302.615 |
| Ricardo Jose Pinto Parada | 27-oct-23 | 435.000 |
| Arias Manciatí Alejandro / Priscila Barreto | 5-ago-24 | 64.465 |
| León Chuqui Viviana Elizabrth / Rojas Jackson | 22-oct-24 | 177.867 |
| Otros Locales | | 76.272 |
| Derechos Fiduciarios | | |
| Fideicomiso Credimétrica | | 760.297 |
| Vermiglio | | 452.000 |
| Otros | | |
| Registro Oro | | 573.804 |
| Credimétrica | | 39.361 |
| | | <u>5.659.738</u> |

(5) Con fecha 1 de marzo de 2024, se firma un contrato de Comodato Precario para realizar la transferencia de los bienes inmuebles de Panecons S.A. a la Mutualista en su calidad de propietario de los inmuebles, durante un plazo de 5 años; por lo que con fecha 1 de marzo de 2024, se reclasificó los bienes arrendados (Edificios y terreno) a las cuentas de propiedades, muebles y equipos. (Ver movimiento en nota 8).

(6) Para estos activos no se han realizado avalúos actualizados en los últimos años, debido a que la normativa vigente no lo establece.

8. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

El detalle de propiedades, muebles y equipos al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|---------------------------------------|---------------------|
| Terrenos | 5.136.498 |
| Edificios | 16.409.600 |
| Equipo de cómputo | 3.955.309 |
| Equipos de construcción | 3.634.298 |
| Muebles, equipos y enseres de oficina | 1.532.921 |
| Unidades de transporte | 271.127 |
| Otros | <u>1.428.347</u> |
| | 32.368.100 |
| Depreciación acumulada | <u>(14.582.401)</u> |
| | <u>17.785.699</u> |

El movimiento anual de propiedades, muebles y equipos por el año 2024 es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| | <u>Saldo al</u> <u>1-ene-24</u> | <u>Adiciones (1)</u> | <u>Bajas</u> | <u>Reclasificaciones (2)</u> | <u>Saldo al</u> <u>31-dic-24</u> |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Terrenos | 3.895.551 | - | - | 1.240.947 | 5.136.498 |
| Edificios | 15.319.900 | - | - | 1.089.700 | 16.409.600 |
| Equipo de Cómputo | 3.830.476 | 230.726 | (107.161) | 1.268 | 3.955.309 |
| Maquinaria | 3.742.208 | - | (107.910) | - | 3.634.298 |
| Muebles, equipos y enseres de oficina | 1.539.045 | 32.682 | (38.806) | - | 1.532.921 |
| Unidades de transporte | 272.055 | - | (928) | - | 271.127 |
| Otros | 1.386.145 | 81.133 | (37.663) | (1.268) | 1.428.347 |
| | <u>29.985.380</u> | <u>344.541</u> | <u>(292.468)</u> | <u>2.330.647</u> | <u>32.368.100</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(13.782.247)</u> | <u>(857.056)</u> | <u>285.456</u> | <u>(228.554)</u> | <u>(14.582.401)</u> |
| | <u><u>16.203.133</u></u> | <u><u>(512.515)</u></u> | <u><u>(7.012)</u></u> | <u><u>2.102.093</u></u> | <u><u>17.785.699</u></u> |

(1) Corresponde principalmente; i) compra de servidores Lenovo Coresolutions por US\$99.972, ii) anticipo del 60% del sistema de almacenamiento IBM Storage Flashsystem por US\$64.000, iii) módulos de potencia UPS por US\$34.725; entre otros como laptops, procesadores, monitores, aire acondicionado, cajoneras, gavetas, sillas secretarias, entre otros.

(2) Corresponde a la transferencia de los bienes inmuebles de Panecons S.A. a la Mutualista en su calidad de propietario de los inmuebles, que previamente estaban registrados en cuentas de Bienes arrendados (Ver movimiento Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2024, no existen restricciones sobre las propiedades, muebles y equipos.

9. OTROS ACTIVOS

Constituye principalmente:

| | <u>2024</u> |
|---|--------------------|
| Inversiones en acciones y participaciones (1): | |
| En entidades del sector financiero popular y solidario | 879.404 |
| En entidades de servicios auxiliares del sistema financiero | 5.134.270 |
| | <u>6.013.674</u> |
| Derechos Fiduciarios | |
| Fondo de Liquidez (2) | 40.484.627 |
| Fideicomisos propios y en participación (3) | 45.051.175 |
| Titularización cartera automotriz | 726.673 |
| Aporte Fideicomiso garantía Fondo de liquidez | 20.000 |
| Aporte Inicial Fideicomisos | 19.545 |
| Factoring (4) | 1.081.783 |
| | <u>87.383.803</u> |
| Gastos y pagos anticipados: | |
| Intereses | 47.138 |
| Anticipo a terceros (5) | 7.191.096 |
| Otros (6) | 2.433.731 |
| Amortización acumulada | (1.212.211) |
| | <u>8.459.754</u> |
| Gastos diferidos: | |
| Diferimiento de provisión cartera (7) | 6.828.806 |
| Programas de computación | 1.858.846 |
| Gastos de instalación | 602.016 |
| Otros | 219.542 |
| Amortización acumulada | (2.171.162) |
| | <u>7.338.048</u> |
| Materiales mercaderías e insumos | 233.970 |
| Otros (8) | 1.802.295 |
| Impuestos (9) | 3.826.789 |
| | <u>115.058.333</u> |
| Menos provisión para otros activos (Nota 10) | <u>(1.164.562)</u> |
| | <u>113.893.771</u> |

(1) Un detalle de las inversiones en acciones de subsidiarias y afiliadas al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| Compañías | % de Tenencia | No. de acciones | Valor nominal | Valor patrimonial proporcional |
|---|---------------|-----------------|---------------|--------------------------------|
| Uninova Compañía de Servicios Auxiliares S.A. | 99,95% | 298.617 | 1 | 3.610.295 |
| Paneles y Construcciones Panecons S.A. | 100,00% | 8.307 | 500 | 1.411.477 |
| Corporacion de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. | 2,85% | 112.321 | 1 | 255.708 |
| Financoop | 2,31% | - | - | 623.696 |
| Telecommunication Solution Center TSC. | 29,17% | 21.875 | 1 | 61.255 |
| Fondos de inversión | 100,00% | 0 | - | 51.243 |
| | | | | <u>6.013.674</u> |

- (2) Corresponde a los aportes realizados por US\$40.484.627 al Fideicomiso del Fondo de Liquidez de las entidades del sector Popular y Solidario. De acuerdo con lo establecido según las resoluciones No. 176-2015-F reformada por las Resoluciones No. 203-2016-F, No. 328-2017-F, y Resolución 572-2020-F y el Oficio No. JPRMF-2020-0114-O del 4 de abril de 2020, emitido por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera, el aporte mensual que las entidades del sector financiero popular y solidario deben efectuar al Fondo de Liquidez, será el valor equivalente al 4% del promedio de sus depósitos sujetos a encaje del mes inmediatamente anterior. (Ver nota 2 h).

El Fondo de Liquidez atiende las necesidades de liquidez de las entidades del sector financiero privado y del sector financiero popular y solidario, que mantengan su patrimonio técnico dentro de los niveles exigidos por la Ley a través de dos fideicomisos independientes.

- (3) El detalle de los bienes realizables (Fideicomisos propios y en participación) es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| Movimiento del Ejercicio 2024 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| Nombre del Fideicomiso | Constitución | Porcentaje de participación | Saldo 31-12-23 | Aportes | Restitu. | (+) VPP Positivo | (-) VPP negativo | Subtotal | Derechos Fiduciarios (I) | Total |
| La Cabaña Dos | 10-dic-14 | 100,00% | 1.723.492 | - | - | 3.130 | (102) | 1.726.520 | - | 1.726.520 |
| Conjunto Vacacional Costa Azul | 01-oct-03 | 100,00% | 108.057 | - | - | 15 | - | 108.072 | 571.412 | 679.484 |
| Ciudad Valencia | 18-nov-08 | 100,00% | 119.425 | - | (109.257) | 4.469 | (14.637) | - | - | - |
| Ciudad Santiago | 21-may-14 | 100,00% | 4.932.304 | - | (385.516) | 322.862 | (5.412) | 4.864.238 | - | 4.864.238 |
| Tenencia Altavista Carretas | 27-dic-13 | 100,00% | 63.784 | 21.000 | - | - | (20.968) | 63.816 | 5.000.420 | 5.064.236 |
| Fideicomiso Tu Casa Mupi | 24-ago-16 | 100,00% | - | - | - | - | - | - | 5.658.779 | 5.658.779 |
| Fideicomiso Bienes Loja | 30-abr-16 | 100,00% | 63.670 | - | - | 674 | (64.345) | (1) | 371.724 | 371.723 |
| Fideicomiso Balcones de Santa Ana | 8-dic-16 | 17,69% | 774.131 | 5.228 | - | 93 | (2.644) | 776.808 | 120.000 | 896.808 |
| Fideicomiso Altos del Pacífico | 18-dic-17 | 100,00% | 5.464.534 | - | - | 195.660 | (58.366) | 5.601.828 | - | 5.601.828 |
| Fideicomiso Mercantil El Belén | 24-jun-11 | 100,00% | 7.899.694 | - | - | - | (191.206) | 7.708.488 | - | 7.708.488 |
| Fideicomiso Amazonas Parc Mupi | 24-nov-20 | 100,00% | 1.275.993 | 360.000 | (210.000) | 46.355 | (147.301) | 1.325.047 | 1.800.180 | 3.125.227 |
| Balcón de la Cuenca | 18-nov-02 | 55,00% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Las Ramblas | 14-abr-09 | 50,00% | - | 11.566 | - | - | (11.566) | - | - | - |
| Parque San Francisco Esmeralda | 4-mar-11 | 4,15% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ligne | 16-may-13 | 50,00% | 458.298 | 3.791 | - | - | (3.966) | 458.123 | 134.371 | 592.494 |
| Mupi Zoldan | 25-oct-10 | 23,84% | 7.581 | - | - | - | - | 7.581 | 525.416 | 532.997 |
| Edificio E2 | 16-dic-19 | 77,46% | 1.598.522 | 5.812 | - | - | (73.222) | 1.531.112 | - | 1.531.112 |
| Strafund | 21-oct-14 | 100,00% | - | - | - | - | - | - | 1.091.740 | 1.091.740 |
| Carlos Reyes | 28-dic-12 | - | - | - | - | - | - | - | 72.703 | 72.703 |
| Fideicomiso Mercantil Kiona | 18-feb-13 | 100,00% | - | - | - | - | - | - | 5.532.798 | 5.532.798 |
| | | | 24.489.485 | 407.397 | (704.773) | 573.258 | (593.735) | 24.171.632 | 20.879.543 | 45.051.175 |

(I) Comprende aportes y la compra de derechos fiduciarios.

- (4) Corresponde al Fideicomiso del sector productivo administrado por Anefi, el cual se registran las compras de derecho de cobro sobre facturas que realiza Mutualista Pichincha constituyéndose en el beneficiario. Estas operaciones generan un rendimiento del 13.5%.
- (5) Corresponde principalmente a: i) Proyectos en Consorcios en los cuales se efectuaron pagos para la ejecución de obras en curso, por liquidar, los cuales fueron promovidos por el Gobierno Nacional con el objetivo de la construcción de viviendas para la Policía Judicial en Guayaquil y para la Unidad de la Policía Comunitaria por US\$3.971.411, ii) anticipo por compra de inmuebles US\$1.225.444; iii) participación para la construcción de proyectos inmobiliarios a largo plazo por US\$615.875 que también incluye pagos realizados para la ejecución de obras en curso y por liquidar; iv) Anticipos varios entregados a proveedores US\$446.861; v) otros anticipos por US\$511.626 vi) trámites legales y municipales por US\$227.720 y; vii) servicios y trámites internos por US\$123.138.
- (6) Incluye arrendamiento de agencias por US\$1.457.762; anticipos para escrituración en el negocio inmobiliario por US\$626.405, seguros anticipados por US\$299.700; remuneraciones sectoriales unificadas por US\$33.101 y otros por US\$16.763.
- (7) Corresponde al saldo de los valores solicitados del diferimiento de provisiones, aprobado por la Superintendencia. Ver Nota 5 (1).

El movimiento del diferimiento de provisiones es el siguiente:

| | 2024 |
|-----------------------------|--------------------|
| Saldo al 31-dic-2023 | 2.951.407 |
| Registro de provisiones (a) | 5.106.844 |
| Cargo al gasto (b) | <u>(1.229.446)</u> |
| Saldo al 31-dic-2024 | <u>6.828.805</u> |

- (a) Corresponde a la reclasificación de provisiones realizadas en el año Ver Nota 10 (2)
- (b) Corresponde el cargo a resultados conforme el cronograma de diferimiento de provisiones autorizado por el Ente de Control Ver Nota 10 (1).
- (8) Incluye principalmente: i) Activos Oro por US\$538.284, ii) depósitos en garantía por US\$520.389; iii) valores pendientes de compensación de ahorros a la vista, cajeros bancarios, facilito, entre otros, por US\$283.273; iv) Cartera Quski por US\$212.332; v) operaciones por liquidar por US\$54.120, entre otros.
- (9) Corresponden a; i) retenciones en la fuente por US\$467,659; ii) impuesto al valor agregado por US\$423,913; iii) crédito tributario por autorretenciones US\$2.541.328 y; iii) otros impuestos por US\$393.889. Para el segundo trimestre del año 2025, la Mutualista realizará las acciones necesarias relacionadas con el reclamo de pago en exceso del impuesto a la renta (retenciones y autorretenciones) ante la Autoridad tributaria

10. PROVISIONES PARA POSIBLES PÉRDIDAS SOBRE ACTIVOS DE RIESGO

(Véase página siguiente)

El movimiento de las cuentas durante el año fue el siguiente:

| | <u>Cartera de créditos</u> | <u>Inversiones</u> | <u>Bienes adjudicados</u> | <u>Cuentas por cobrar</u> | <u>Contingentes</u> | <u>Otros Activos</u> | <u>Total</u> |
|--|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2024 | 29.957.015 | 176.627 | 3.146.524 | 2.520.256 | 3.474 | 1.148.098 | 36.951.994 |
| Provisiones con cargo a resultados (1) | 4.352.368 | | 483.802 | 1.559.863 | | 77.285 | 6.473.318 |
| Provisiones diferidas (2) | 5.106.844 | | | | | | 5.106.844 |
| Constitución provisiones genéricas (1) | 25.000 | | | | | | 25.000 |
| Castigos | (8.369.384) | | | (1.032.840) | | (60.821) | (9.463.045) |
| Ventas de Cartera | (24.138) | | | | | | (24.138) |
| Condonaciones | (20.522) | | | | | | (20.522) |
| Provisiones revertidas | (368.325) | (176.627) | | (64.888) | (1.890) | | (611.730) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024 | <u>30.658.858</u> | <u>-</u> | <u>3.630.326</u> | <u>2.982.391</u> | <u>1.584</u> | <u>1.164.562</u> | <u>38.437.721</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2024, la Mutualista reflejó en los resultados del año una provisión específica para activos de riesgo de US\$6.473.318; provisión genérica por US\$25.000; y, adicionalmente US\$1.229.446 provenientes del cargo de las provisiones diferidas; con un total a resultados de US\$7.727.764. Ver Nota 9 (6).

(2) Corresponde a la reclasificación a otros activos relacionado con la solicitud de diferimiento de provisiones, aprobado por la Superintendencia, ver Notas 5 (1) y 9 (6).

La Mutualista realiza la calificación de los activos de riesgo para establecer las provisiones necesarias a ser constituidas de acuerdo con las normas y prácticas establecidas por la Superintendencia y la Junta de Política y Regulación Financiera.

Detalle de calificación de activos de riesgo:

El resumen de la calificación de la cartera de créditos y constitución de provisiones al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

(Véase página siguiente)

| Tipo de Riesgo | Categoría | Saldo contable | Provisión requerida | Provisión constituida |
|-------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------------|
| Riesgo normal | A1 | 337.402.367 | 3.217.273 | 2.529.386 |
| Riesgo normal | A2 | 25.653.091 | 508.075 | 362.464 |
| Riesgo normal | A3 | 15.638.997 | 462.977 | 332.383 |
| Riesgo potencial | B1 | 3.942.933 | 232.008 | 190.756 |
| Riesgo potencial | B2 | 3.486.393 | 340.903 | 279.142 |
| Deficiente | C1 | 2.194.003 | 433.886 | 359.932 |
| Deficiente | C2 | 2.550.283 | 996.000 | 817.677 |
| Dudoso recaudo | D | 3.210.468 | 1.922.899 | 1.922.899 |
| Pérdidas | E | 23.864.804 | 23.839.219 | 23.839.219 |
| | | 417.943.339 | 31.953.240 | 30.633.858 |
| Inversiones | | 230.587.858 | | |
| Cuentas por cobrar (1) | | 23.356.421 | 2.953.203 | 2.982.391 |
| Bienes recibidos en dación | | 5.659.738 | 3.630.326 | 3.630.326 |
| Otros activos (2) y (3) | | 7.477.082 | 271.625 | 271.625 |
| Provisión genérica de cartera | | - | - | 25.000 |
| | | <u>685.024.438</u> | <u>38.808.394</u> | <u>37.543.200</u> |

- (1) Al 31 de diciembre de 2024, incluye todas las cuentas por cobrar excepto por la cuenta 1603 – Intereses por cobrar cartera de créditos por US\$5.339.911 y 1606 - Rendimientos por cobrar de fideicomisos por US\$383.533.
- (2) Al 31 de diciembre de 2024, incluye la cuenta 1902 Cuentas por cobrar por US\$1.847.999; 1990 Impuestos por US\$3.826.788 y 1990 - otros activos por US\$1.802.295.
- (3) Al 31 de diciembre del 2024, incluye provisiones constituidas de otros activos, se excluye las provisiones de activos no calificables que fueron constituidas para cubrir eventuales contingentes por US\$892.939

Las provisiones constituidas se encuentran realizadas de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente, en el mismo sentido, la Administración de la Mutualista considera que las provisiones constituidas cubren adecuadamente las eventuales pérdidas que pueden derivarse de la falta de recuperación de activos, considerando la provisión diferida.

11. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2024, las obligaciones con el público se conforman de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|----------------------------|--------------------|
| Depósitos a la vista (1): | |
| Depósitos de ahorro | 227.527.776 |
| Otros depositos | 413.289 |
| Fondos de tarjetahabientes | 87.317 |
| Depósitos por confirmar | 86.646 |
| | <hr/> |
| | 228.115.028 |
| Depositos a plazos (2) : | |
| De 1 a 30 días | 91.895.196 |
| De 31 a 90 días | 126.228.372 |
| De 91 a 180 días | 146.730.801 |
| De 181 a 360 días | 153.424.056 |
| De 360 días | 10.881.807 |
| | <hr/> |
| | 529.160.233 |
| Depósitos restringidos (3) | 9.496.906 |
| Depósitos en garantía | 2.980 |
| | <hr/> |
| | <u>766.775.147</u> |

(1) Comprenden depósitos que se realizan en cuentas de ahorros; son recursos que están a disposición de los titulares en forma inmediata, pudiéndolos retirar mediante la presentación de libreta de ahorros de sus cuentas u otros medios. La tasa promedio para los depósitos a la vista es del 1.66% anual.

(2) Constituyen certificados de depósito a un plazo fijo original no menor a 30 días que devengan una tasa de interés nominal anual determinada en función a los plazos. Estos depósitos se presentan en función del plazo remante para su vencimiento.

(3) Los depósitos restringidos constituyen depósitos que por disposición legal o por acuerdo privado tengan las características de no tener una libre disponibilidad, ni de poder ser retirados en cualquier tiempo. Garantiza operaciones crediticias de los socios.

Las tasas de interés nominales anuales de las obligaciones con el público promedio del año y vigentes al 31 de diciembre de 2024 fueron los siguientes:

| | Promedio de 2024 | Al 31 de diciembre de 2024 |
|-------------------|------------------|-------------------------------|
| | <u>%</u> | <u>%</u> |
| Cuentas de ahorro | 1,66% | 1,82% |
| Depósitos a plazo | 7,96% | 8,05% |
| | <hr/> | <hr/> |

Al 31 de diciembre de 2024, la distribución geográfica de las obligaciones con el público es la siguiente:

(Véase página siguiente)

| <u>Ciudad</u> | <u>Valor libros</u> | <u>% Concentración</u> |
|---------------|---------------------|------------------------|
| Quito DM | 416.032.711 | 54,26% |
| Ambato | 92.936.387 | 12,12% |
| San Rafael | 38.500.701 | 5,02% |
| Latacunga | 37.719.659 | 4,92% |
| Guayaquil | 27.998.291 | 3,65% |
| Manta | 24.013.964 | 3,13% |
| Santo Domingo | 22.918.278 | 2,99% |
| Cuenca | 22.589.870 | 2,95% |
| Quevedo | 17.252.774 | 2,25% |
| Loja | 16.313.925 | 2,13% |
| Riobamba | 15.629.014 | 2,04% |
| Azogues | 15.094.519 | 1,97% |
| Portoviejo | 10.167.137 | 1,33% |
| Ibarra | 9.607.917 | 1,25% |
| | <u>766.775.147</u> | <u>100,00%</u> |

Dada la naturaleza del negocio, las entidades financieras deben mantener parte de sus fondos en activos líquidos o activos de reserva para cubrir retiros de fondos por parte de sus clientes. Con el fin de disminuir el riesgo de los depósitos del público en el sistema financiero, el Banco Central del Ecuador determina que un porcentaje de esos recursos captados deben estar depositados en el Banco Central del Ecuador. El encaje es ese porcentaje de recursos que deben mantener los intermediarios financieros que reciben captaciones del público. Ver Nota 3.

Mediante la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera se creó el COSEDE, entidad que sustituye a la AGD en la administración del sistema del seguro de depósitos de las instituciones del sistema financiero privado del Ecuador. El aporte que deben realizar las instituciones financieras se compone de una prima fija de 6,47 por mil anual sobre los saldos promedios de las captaciones del público. La prima total que pagó la Mutualista en el año 2024, con cargo al gasto ascendió a US\$4.806.940. Los vencimientos de las obligaciones con el público se detallan en la Nota 30.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|---|-------------------|
| Interés por pagar (1) | 14.570.287 |
| Obligaciones patronales (2) | 3.507.123 |
| Retenciones (3) | 635.649 |
| Contribuciones, impuestos y multas (4) | 393.999 |
| Proveedores (5) | 1.099.568 |
| Provisiones para aceptaciones y operaciones | 1.584 |
| Cuentas por pagar varias (6) | <u>958.372</u> |
| | <u>21.166.582</u> |

- (1) Corresponden a los intereses por pagar de depósitos a la vista por US\$22.076, depósitos a plazo fijo por US\$14.488.086 e intereses no pagados de las obligaciones financieras descritas en la Nota 13, por US\$60.125.
- (2) Incluye: i) registro de la jubilación patronal por US\$2.243.370; ii) desahucio por US\$707.716; iii) décimo tercer sueldo por US\$20.413; iv) décimo cuarto por US\$53.893; v) aportes al IESS por US\$113.736; vi) Vacaciones por US\$355.175; entre otros beneficios menores por US\$12.820.

En cuanto a la jubilación patronal y desahucio, los principales supuestos actuariales utilizados fueron los siguientes:

| | <u>2024</u> |
|---|--------------|
| Tasa de descuento | 9,60% |
| Tasa de incremento salarial largo plazo | 1,00% |
| Tasa de rotación | 12,08% |
| Tabla de mortalidad e invalidez | TM IESS 2002 |

Los montos según estudio actuarial comprenden:

| | <u>Jubilación patronal (1)</u> | <u>Bonificación por desahucio</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2024 | 5.009.788 | 705.641 | 5.715.429 |
| Provision calculada | 704.538 | 55.790 | 760.328 |
| Beneficios pagados | (243.452) | (53.715) | (297.167) |
| Efecto de reducciones | <u>(68.031)</u> | <u>-</u> | <u>(68.031)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024 | <u>5.402.843</u> | <u>707.716</u> | <u>6.110.559</u> |

- (1) Los valores en el movimiento contienen el registro de la jubilación patronal que mantiene la Mutualista en el fondo de jubilación patronal. Ver Nota 2 (i)

- (3) Comprende principalmente: i) Retenciones fiscales por US\$ 349.522; ii) Autorretenciones de impuesto a la renta por US\$204.196; y; iii) retenciones por préstamos al IESS por US\$64.931.
- (4) Corresponde a: i) contribución a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria por US\$385.389; y, ii) contribución a Solca por US\$8.610.
- (5) Incluye principalmente: i) seguros por US\$723.108; ii) varios acreedores por US\$293.849; iii) recaudaciones por pagos de servicios por US\$21.097; entre otros.
- (6) Incluye principalmente: i) pagos por compra de inmuebles por US\$222.720; ii) seguros de vehículos por US\$130.650; iii) Trámites para gestión judicial por US\$269.569; iv) cheques girados y no cobrados por US\$184.031; y, v) saldo de millas tarjeta de crédito por pagar por US\$96.172, entre otros.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

| Administrador | Pais | Tasa | | 2024 |
|---|------------|-------|-------|-------------------|
| | | Min | Max | |
| BlueOrchar Invest S.á r.l (1) | Luxemburgo | 8,00% | 8,00% | 2.000.000 |
| Banco De Desarrollo (2) | Ecuador | 7,20% | 7,24% | 112.111 |
| Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. (2) | Ecuador | 2,60% | 2,60% | 3.217.532 |
| Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (3) | Ecuador | 2,00% | 7,00% | 18.877.435 |
| | | | | <u>24.207.078</u> |

- (1) El 23 de noviembre de 2022, Mutualista Pichincha suscribió el contrato de crédito con el Fondo Covid Emerging and Frontier Markets MSME Support Fund SCSp SICAV-RAIF representado por BlueOrchard Invest S.á r.l., para el financiamiento de US\$5.000.0000, desembolsado el 29 de noviembre de 2022 con vencimiento en el 2025.
- (2) El 10 de julio de 2015, Mutualista Pichincha suscribió un Convenio Marco de Operación de redescuento del Programa de Vivienda de Interés Social con el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., cuyo objetivo fue formalizar la participación de la Mutualista en las operaciones de "Redescuento de Cartera de Vivienda de interés Social" que ofrece el Banco para promover de manera eficiente la oferta y demanda del crédito de Vivienda de Interés Social (VIS) a nivel nacional. El 29 de julio de 2015 se desembolsó un anticipo a la Mutualista por US\$9.000.000 los cuales fueron utilizados en su totalidad dentro de los plazos establecidos por el Banco.

Las operaciones de redescuento de cartera que Mutualista Pichincha mantiene con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (hoy Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.), según el acuerdo firmado el 2 de diciembre de 2011, son destinadas para el financiamiento de viviendas de interés social. La cartera redescontada se encuentra cedida en garantía a

favor de dicha entidad por el monto de los préstamos recibidos, al igual que las garantías que respaldan a las operaciones individuales de cartera redescontada.

- (3) El 22 de marzo de 2018, la Mutualista firmó un contrato de productos financieros y crediticios con la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias-CONAFIPS, entidad financiera pública prestadora de productos y servicios financieros de segundo piso que busca promover el acceso al financiamiento productivo, comercial y de servicios, así como de vivienda, entre otros destinos, a la población de menores ingresos económicos. Se desembolsó a Mutualista Pichincha el 28 de marzo de 2018 el valor de US\$3.011.531 del producto reembolso de vivienda, y US\$2.673.290 del producto anticipo de vivienda. El 15 de octubre de 2018 se desembolsó US\$2.508.000 del producto anticipo zonas afectas por el terremoto, con una tasa de interés anual del 4% para las dos primeras operaciones y del 2% anual para la tercera.

En el año 2022, Mutualista recibió 3 créditos de CONAFIPS por US\$1.219.414, recursos provenientes de la Agencia Francesa de Desarrollo, recursos destinando para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas en los sectores afectados por el terremoto. Estas operaciones tienen vencimientos hasta diciembre del 2038.

En el año 2023, Mutualista recibió financiamiento de CONAFIPS por US\$7.224.706, recursos que se han destinado para la adquisición de viviendas de interés social principalmente. Este financiamiento tiene vencimientos hasta marzo del 2043.

Finalmente, en el año 2024, Mutualista recibió financiamiento de CONAFIPS por US\$5.163.522 con vencimientos hasta julio del 2044, un detalle se presenta a continuación:

| <u>Entidad</u> | <u>Fecha</u> | <u>Nº Operación</u> | <u>Monto</u> |
|----------------|--------------|---------------------|------------------|
| CONAFIPS | 28-jun-24 | 2008618 | 435.101 |
| CONAFIPS | 28-jun-24 | 2008622 | 2.728.421 |
| CONAFIPS | 28-jun-24 | 2008791 | 1.818.001 |
| CONAFIPS | 28-jun-24 | 2008795 | 181.999 |
| | | | <u>5.163.522</u> |

14. OTROS PASIVOS

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|--|------------------|
| Ingresos recibidos por anticipado | 35.702 |
| Ingresos por valuación de bienes realizables | 298.312 |
| Otros (1) | <u>2.109.276</u> |
| | <u>2.443.290</u> |

- (1) Corresponde principalmente a; i) operaciones por liquidar de Servipagos, Westerunion y otros por US\$982.650; operaciones por liquidar fideicomisos por US\$459.878, ii), cuentas

por pagar por Proyectos Inmobiliarios de terceros por US\$166.702; iii) sobrantes de caja y cajeros automáticos por US\$113.023; iv) certificados de aportación en efectivo por US\$105.254

15. PATRIMONIO

Las principales cuentas del Patrimonio están conformadas por el Aporte de Socios, Reservas Generales, Reserva Legal Irrepartible, Superávit por valuaciones y Resultados acumulados.

Aporte de Socios

El capital de la Mutualista está constituido por las aportaciones de los socios representadas por los certificados de aportación, y constituyen la participación patrimonial de los mismos en la entidad que ascienden a US\$8.332.200.

La normativa vigente establece que los Certificados de Aportación emitidos por las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda son valores negociables en el mercado de valores, acorde a los términos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y el Reglamento General de dicha Ley. El capital de Mutualista Pichincha es variable e ilimitado y está representado por Certificados de Aportación pagados por sus socios, los mismos que confieren derecho a voz y un voto en la Junta General de Socios, siendo su valor nominal de US\$100 determinado en el Estatuto de Mutualista Pichincha. Al 31 de diciembre de 2024, hubo un incremento por US\$147.000 en emisión de certificados de aportación.

Reserva Legal Irrepartible.

El artículo 50 de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria establece que el Fondo Irrepartible de Reserva Legal lo constituyen las entidades para solventar contingencias patrimoniales, el cual se integrará e incrementará anualmente de acuerdo a lo descrito en la Nota 2.

Durante el año 2024, se ha registrado US\$88.407 correspondientes a la parte proporcional de las utilidades del ejercicio económico anterior por la apropiación del 85,58% de acuerdo a la resolución de la Junta General de Representantes de Socios del 26 de marzo de 2024 y el ajuste por ventas de activos revalorizados en años anteriores por US\$356.

Superávit por valuaciones.

Se registra la contrapartida de la valuación o ajuste a precios de mercado del valor neto en libros de los bienes inmuebles que son propiedad de la Mutualista.

El superávit es realizado por retiro o disposición del activo, o por el uso del activo por parte de la institución en cuyo caso la cantidad del superávit realizado es la diferencia entre la depreciación basada en el costo original del activo.

Además, esta cuenta incluye el ajuste al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y de disponibilidad restringida hasta que el instrumento sea vendido o dispuesto y registra (de aplicar) y el ajuste a valor patrimonial proporcional de las inversiones en acciones

cuando la variación en el patrimonio de las entidades receptoras de la inversión se produce por el registro de la valuación de sus propiedades a valor de mercado.

Durante el 2024, incluye la actualización de valor patrimonial del Fideicomiso Kiona.

Resultados Acumulados.

Registra la porción de las utilidades o excedentes no distribuidos o las pérdidas no resarcidas de ejercicios anteriores y las utilidades o excedentes netos o pérdida al cierre del ejercicio.

La Junta General de Representantes de Socios del 26 de marzo de 2024 aprobó la distribución de utilidades del año 2023 de la siguiente forma; repartir en efectivo el 100% de los dividendos que corresponden a los Socios a prorrata de sus participaciones patrimoniales, por un valor de US\$14.897, correspondiente al 14.42%; reinvertir el 85.58% equivalente a US\$88.407 que le corresponde a la Reserva Legal Irrepartible.

Asuntos Regulatorios - Patrimonio Técnico

Las disposiciones legales vigentes determinaron lo siguiente:

- Las utilidades de las instituciones del sistema financiero que resulten en cualquier ejercicio, después de constituir todas las provisiones y reservas previstas en la Ley, se aplicarán y distribuirán conforme lo determine la Junta General de Representantes, siempre que cumpla las siguientes condiciones: i) estén constituidas todas las provisiones, ajustes y reservas exigidas incluyendo las correspondientes al pago de impuestos y a las utilidades en beneficio de los trabajadores; y, ii) la Mutualista cumpla con lo establecido en las disposiciones de los artículos de la Codificación del Código Orgánico Monetario y Financiero.
- De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Monetario y Financiero y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y, con el objetivo de mantener la suficiencia patrimonial para respaldar las operaciones actuales y futuras de la entidad, cubrir las pérdidas no protegidas por las provisiones de los activos de riesgo y para apuntalar el adecuado desempeño macroeconómico, las entidades del sector financiero popular y solidario del segmento 1, de forma individual, y los grupos populares y solidarios, sobre la base de los estados financieros consolidados y/o combinados, deberán mantener constantemente su solvencia, para lo cual están obligadas a mantener un nivel mínimo de patrimonio técnico equivalente al 9% del total de sus activos y contingentes ponderados por riesgo; además, el patrimonio técnico constituido no puede ser inferior al 4% de los activos totales y contingentes. Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio técnico constituido de la Mutualista mantiene una relación del 10.42%, frente al total de activos y contingentes ponderados por riesgo y del 6.37% con relación al total de activos y contingentes.
- El patrimonio técnico está dividido en patrimonio técnico primario y secundario. El total de los elementos del patrimonio técnico secundario está limitado en su monto a un máximo del 100% del total de los elementos del patrimonio técnico primario.

Un resumen del patrimonio técnico al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | 2024 |
|--|-------------------|
| Patrimonio técnico primario | 56.612.743 |
| Patrimonio técnico secundario (1) | 131.910 |
| Patrimonio técnico constituido | <u>56.744.653</u> |
| Patrimonio técnico requerido | 48.994.700 |
| Excedente (deficiencia) | <u>7.749.953</u> |
| Total activos y contingentes ponderados por riesgo | 544.385.551 |
| Activos totales y contingentes | 892.506.140 |
| Porcentaje de patrimonio técnico constituido | 10,42% |
| Porcentaje de patrimonio técnico | 6,37% |

(1) Al 31 de diciembre de 2024, la Mutualista mantiene un patrimonio técnico de 10,42% de acuerdo a la normativa vigente están obligadas a mantener una relación de patrimonio técnico constituido de al menos el 9% con respecto a la suma ponderada por riesgo de sus activos y contingentes.

16. INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS

Un resumen de intereses y descuentos ganados al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|-----------------------------------|-------------------|
| Intereses y descuentos ganados | |
| Cartera de créditos (1) | |
| Creditos Consumo | 15.540.205 |
| Creditos Inmobiliario | 16.117.656 |
| Creditos Microcrédito | 11.975.553 |
| Creditos Productivos | 4.630.979 |
| Creditos Vivienda Interés Público | 486.338 |
| Creditos Refinanciados | 153.605 |
| De mora | 825.420 |
| Inversiones (2) | 21.777.244 |
| Depósitos | 1.276.570 |
| Otros | 2.453.342 |
| | <u>75.236.912</u> |

(1) Registra los intereses corrientes y los intereses cobrados por mora, de acuerdo a las tasas establecidas por la Mutualista, provenientes de las operaciones de créditos concedidas en sus diversas modalidades.

- (2) Registra los ingresos provenientes de intereses generados en los títulos valores que la Mutualista mantiene en las entidades del sistema financiero público y privado.

17. INTERESES Y DESCUENTOS CAUSADOS

Un resumen de intereses y descuentos causados al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|---------------------------------|--------------------------|
| Obligaciones con el público (1) | |
| Depósitos de ahorro | 3.602.222 |
| Depósitos a plazo | 42.809.772 |
| Fondos de Tarjetahabientes | 143 |
| Obligaciones financieras | 1.072.767 |
| Otros intereses | <u>203.323</u> |
| | <u><u>47.688.227</u></u> |

- (1) Corresponde a los intereses en que incurre la Mutualista, por el uso de recursos recibidos del público bajo la modalidad de depósitos a la vista y depósitos a plazo.

18. COMISIONES GANADAS

Un resumen de comisiones ganadas al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|--------------------|-------------------------|
| Comisiones ganadas | |
| Cartas de crédito | 6.781 |
| Otras (1) | <u>1.047.157</u> |
| | <u><u>1.053.938</u></u> |

- (1) Incluye: i) comisiones ganadas por servicios de tarjetas de crédito MasterCard por US\$478.781; ii) comisiones de corretaje Mandato por US\$301.495, iii) comisiones por administración de cartera por US\$107.630; iv) otras administraciones por US\$134.818; y; v) otros menores por US\$24.433.

19. UTILIDADES FINANCIERAS

Un resumen de las utilidades financieras al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|--|------------------|
| Venta de activos productivos (1) | 22.517 |
| Rendimientos por fideicomiso mercantil (2) | 2.699.444 |
| Valuación de inversiones | 3.875 |
| Arrendamientos Financieros | 1.747 |
| | <u>2.727.583</u> |

(1) Registra principalmente los ingresos provenientes de venta de cartera.

(2) Corresponde principalmente al registro de los rendimientos generados (valor patrimonial proporcional) de fideicomisos mercantiles de administración, tenencia e inmobiliarios en los cuales mantiene participación.

20. INGRESOS POR SERVICIOS

Un resumen de los ingresos por servicios al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|---|------------------|
| Ingresos tarifados con costo máximo (1) | 2.819.940 |
| Ingresos tarifados diferenciados | 303.709 |
| | <u>3.123.649</u> |

(1) La Junta de Política y Regulación Financiera mediante resolución No. 165-2015-F, modificada por las resoluciones No. 289-2016-F y No. 370-2017-F, expide la Norma de Servicios Financieros de las Entidades del Sector Financiero Popular y Solidario, mediante las cuales se establecen los servicios financieros básicos, servicios financieros con cargo máximo y servicios financieros con cargo diferenciado. Las actividades bancarias propias del giro del negocio que implican servicios financieros básicos son gratuitas. Dentro del rubro se incluyen principalmente: i) gestión de cobranza extrajudicial por US\$540.510; ii) gestión de cobranza extrajudicial operaciones de crédito US\$1.215.887; iii) retiro cajeros automáticos clientes de la propia entidad por US\$95.114; iv) retiros cajeros automáticos US\$324.883; v) transferencias enviadas e interbancarias por US\$274.599; vi) programa de recompensas de tarjetas de crédito por US\$74.934.

A partir del 26 de julio de 2007 con la expedición de la Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito se prohibió el cobro de cualquier tipo de comisión en las operaciones de crédito.

21. PÉRDIDAS FINANCIERAS

Un resumen de pérdidas financieras al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|-----------------------------------|------------------|
| En venta de Inversiones | 68.379 |
| Pérdidas en Fideicomiso Mercantil | 694.905 |
| Primas en cartera Comprada (1) | <u>5.255.907</u> |
| | <u>6.019.191</u> |

(1) Incluye principalmente el premio que se paga al originador por la compra de cartera. Ver Notas 5 y 33.

22. GASTOS DE OPERACIÓN

Un resumen de gastos de operación al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|--|-------------------|
| Gastos operacionales | |
| Gastos de personal (1) | 10.744.538 |
| Honorarios (2) | 4.671.546 |
| Servicios varios | |
| Movilización, fletes y embalajes | 413.192 |
| Servicios de guardianía | 714.252 |
| Publicidad y propaganda | 516.279 |
| Servicios básicos | 935.074 |
| Seguros | 355.933 |
| Arrendamientos | 1.423.560 |
| Otros servicios (3) | 2.685.508 |
| Impuestos, contribuciones y multas (4) | 6.962.951 |
| Depreciación (5) | 878.859 |
| Amortizaciones | 723.485 |
| Otros gastos (6) | <u>1.592.539</u> |
| | <u>32.617.716</u> |

(1) Incluye: i) US\$5.715.544 por remuneraciones mensuales; ii) US\$1.252.112 por pensiones y jubilaciones; iii) US\$1.467.895 otros gastos del personal; iv) US\$1.206.586 de beneficios sociales; y, v) US\$1.102.401 de aportes IESS.

(2) Registra principalmente los honorarios al Consejo de Administración y Vigilancia por US\$176.640 y honorarios profesionales por servicios de asesoría tributaria, financiera y legal, administración y gestión de cartera y avalúos para créditos y propiedades de la Mutualista por US\$4.462.247.

(3) Corresponde a pagos de: i) Miembros Principales MasterCard por US\$911.332; ii) servicios operativos MasterCard por US\$330.927; iii) servicios de cobros Call Center por US\$343.439; iv) servicios de conectividad cajeros automáticos por US\$269.736; v) otros

servicios por US\$343.460; vi) pagos a Servipagos por US\$107.459; vii) servicios de contactabilidad de clientes por US\$174.843; y, viii) otros gastos por US\$204.312.

- (4) Corresponde principalmente a: i) los aportes al COSEDE por US\$4.806.940; ii) aportes realizados a la SEPS por US\$765.383; iii) impuestos municipales por US\$344.500; iv) US\$897.847 por Impuestos y contribuciones que incluye: Contribución al SRI establecidas en la Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica por US\$190.368, IVA no considerado como crédito tributario por US\$650.026; y, v) otros por US\$57.452.
- (5) Incluye la depreciación de propiedades y equipos por US\$857.056, depreciación bienes arrendados por US\$5.738 y bienes no utilizados por la institución por US\$16.066.
- (6) Corresponde principalmente a gastos por: i) suministros de oficina, limpieza y otros por US\$184.527; ii) mantenimiento y reparaciones de oficinas, mobiliario, equipos y otros por US\$828.652; y, iii) otros gastos por US\$555.276.

23. OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Un resumen de los otros ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | <u>2024</u> |
|--|------------------|
| Utilidades en acciones y participaciones (1) | 938.235 |
| Utilidades en venta de bienes realizables | 6.269 |
| Otros (2) | 5.042.354 |
| | <u>5.986.858</u> |

- (1) Corresponde a las utilidades generadas por la actualización del valor patrimonial proporcional de sus subsidiarias por US\$901.568 y a los dividendos recibidos de dichas entidades por US\$36.667.
- (2) Registra principalmente: i) US\$437.246 por gestiones de cobranza en seguros de vida, seguros de vehículos, seguros de desgravamen de tarjeta de crédito; ii) US\$905.893 por comisión canal alterno con IVA (cajeros de terceros, ventanillas auxiliares, comisiones de tarjetas de crédito); iii) US\$2.359.953 por comisión de canales alternos sin IVA; iv) US\$549.547 por gerencia de proyectos, v) US\$381.098 por utilización base de datos, entre otros.

24. OTRAS PÉRDIDAS OPERACIONALES

Un resumen de otras pérdidas operacionales al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | |
|---|----------------|
| | <u>2024</u> |
| Otras pérdidas operacionales | |
| Pérdidas en acciones y participaciones (1) | <u>614.649</u> |
| (1) Incluye principalmente los efectos derivados de los ajustes mensuales del valor patrimonial proporcional. | |

Las pérdidas en acciones y participaciones se registran como parte del Rubro "Otras pérdidas operacionales - Pérdidas en acciones y participaciones"; y, a la cuenta 3502 "Superávit por valuaciones - Superávit por valuación de inversiones en acciones" cuando las variaciones en el valor patrimonial se originen por cambios efectuados en las cuentas patrimoniales de la participada.

25. OTROS INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

Un resumen de otros ingresos y gastos no operacionales al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| | |
|--|------------------|
| | <u>2024</u> |
| Otros ingresos operacionales | |
| Utilidad en venta de bienes | 98.371 |
| Arrendamientos | 335.362 |
| Recuperaciones de activos financieros (1) | 6.682.460 |
| Otros | <u>476.264</u> |
| | <u>7.592.457</u> |
| Otros gastos no operacionales | |
| Intereses y comisiones devengados en ejercicio | (470.034) |
| Otras pérdidas varias | <u>(180.706)</u> |
| | <u>(650.740)</u> |
| | <u>6.941.717</u> |

(1) Incluye principalmente: i) US\$1.359.996 por recuperación de activos castigados; ii) US\$611.730 por reversión de provisiones, iii) US\$1.154.220 por intereses y comisiones de ejercicios anteriores de los créditos de cartera, y, iv) US\$3.556.512 por devolución de impuestos por pago indebido y en exceso de impuesto a la renta, las cuales fueron otorgadas por la Administración Tributaria mediante resoluciones N°. 117012024RDEV0947774 por US\$898.815, No. 117012024RDEV1092943 por US\$1.197.123 y No. 117012024RDEV1201376 por US\$1.460.574

26. PARTICIPACIÓN LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA

A continuación, se presenta la reconciliación entre la utilidad según estados financieros y utilidad gravable:

| | <u>2024</u> |
|---|--------------------|
| Utilidad antes de impuestos y participaciones | 25.272 |
| Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades | <u>(3.791)</u> |
| | 21.481 |
| Más - Gastos no deducibles (1) | 2.180.185 |
| Menos - Dividendos Exentos y efectos por el método de participación (VPP) (2) | (358.333) |
| Menos - Ingresos exentos (3) | (9.706.882) |
| Más - Gastos incurridos en la generación de ingresos exentos | 162.543 |
| Más - Participación a trabajadores proveniente de ingresos exentos | 3.791 |
| Menos - Otras deducciones (4) | (391.873) |
| Menos / Más- Generación y Reverso impuestos diferidos | <u>(49.137)</u> |
| Pérdida Tributaria | <u>(8.138.225)</u> |
| Tasa de impuesto a la renta | 25% |
| Impuesto a la renta causado | <u><u>-</u></u> |

- (1) Los gastos no deducibles corresponden a: i) pagos al exterior sobre los que no se ha efectuado la retención en la fuente por US\$923.654; ii) provisión jubilación patronal y desahucio por US\$562.742; iii) contribuciones solidarias por US\$190.368; iv) efectos de depreciaciones de re avalúos de activos fijos por US\$185.872; v) costos y gastos no sustentados en comprobantes de venta válidos por US\$70.866; vi) valores asumidos por concepto de aportes patronales del Representante Legal por US\$54.912; vii) provisiones de créditos incobrables concedidos a partes relacionadas por US\$42.313; y, viii) otros por US\$149.458.
- (2) Incluye el monto correspondiente a: dividendos recibidos de sociedades residentes en el país por US\$36.667 y las ganancias obtenidas mediante la aplicación del método del valor patrimonial proporcional US\$321.666.
- (3) Los ingresos exentos incluyen: rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo e inversiones en valores en renta fija por US\$5.779.653; a ingresos no objeto por US\$3.556.512 relacionados con devoluciones de impuestos y multas (ver Nota 25(1)); indemnizaciones de seguro, excepto los de lucro cesante por US\$367.720; y otros ingresos exentos por US\$2.997.
- (4) Las otras deducciones adicionales comprenden: i) gastos incurridos por medicina prepagada a favor de los colaboradores por US\$366.125; y, ii) intereses de créditos productivos renegociados de acuerdo con la Ley de Apoyo Humanitario artículo 10 por US\$25.748

El movimiento del impuesto a la renta por pagar es como sigue:

(Véase página siguiente)

| | <u>2024</u> |
|---|------------------|
| Impuesto a la renta causado | - |
| Menos: | |
| Retenciones de impuesto a la renta y anticipo IR | 467.659 |
| Autorretenciones efectuadas en su condición de grande contribuyente | <u>2.541.328</u> |
| Saldo a favor | <u>3.008.987</u> |

(a) Situación fiscal

Al momento de la emisión de los estados financieros, la Mutualista no ha sido sometida a fiscalización por parte de las autoridades tributarias. Según la normativa fiscal actual, los años 2021 a 2024 están sujetos a revisión por las autoridades fiscales.

(b) Precios de Transferencia

La normativa de Precios de Transferencia en Ecuador, se rige por la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y demás normativa secundaria. Su objetivo es regular fiscalmente las transacciones entre partes vinculadas, ya sean locales o extranjeras, asegurando que los precios acordados cumplan con el Principio de Plena Competencia.

El Servicio de Rentas Internas solicita que la empresa prepare y envíe un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros documentos, para aquellas compañías que hayan realizado transacciones con partes relacionadas tanto locales como extranjeras (dependiendo de ciertos criterios) durante el mismo período fiscal, siempre que el monto acumulado supere los US\$10.000.000. Si el monto acumulado está entre US\$3.000.000 y US\$10.000.000, solo es obligatorio presentar el anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

El indicado estudio y sus anexos deben ser remitidos hasta el mes de junio de 2024 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas.

Al momento de la emisión del presente informe, la Mutualista está en proceso de preparar los documentos mencionados para su presentación ante el ente de control dentro de los plazos establecidos. Por lo tanto, aún no dispone del estudio necesario para determinar la posible existencia de efectos materiales de las normas referidas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre de 2024. No obstante, debido a que las transacciones de 2024 son similares a las del año 2023, sus asesores tributarios no anticipan impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

(a) Otros asuntos

Cambios legislativos 2024:

(Véase página siguiente)

Publicada en el Registro Oficial N.- 475, con fecha 11 de enero de 2024, se emite la Ley Orgánica de Competitividad Energética, la cual tiene como objetivo promover soluciones energéticas y generación de energía a fin de superar la crisis energética, optimizando el manejo de recursos públicos asociados al sector eléctrico. Entre las principales modificaciones tenemos:

- a) Se incorpora en el artículo 10, numeral 7, una deducción adicional del 100% del gasto relacionado con la depreciación y amortización de la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de sistemas de generación distribuida para autoabastecimiento mediante energías renovables no convencionales, así como a la adopción de mecanismos para una producción más limpia, la generación de energía renovable (solar, eólica o similares), la disminución del impacto ambiental de las actividades productivas y la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- b) Se establece con tarifa 0% de IVA a los equipos y accesorios para la generación solar fotovoltaica y plantas para el tratamiento de aguas residuales.

Reformas a la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo:

- a) Se modifica la Disposición Transitoria Primera referente a la figura de remisión, estableciendo que, para poder acogerse a esta, el pago de las obligaciones pendientes deberá efectuarse hasta el 31 de julio de 2024. La remisión podrá aplicarse tanto al pago total como parcial de las obligaciones pendientes. Además, se excluye explícitamente del beneficio de remisión, al Impuesto a la Renta correspondiente al período 2023.

Reformas adicionales:

- a) Durante el período de un año a partir de febrero 2024, se elimina la exoneración de ISD para los pagos realizados al exterior, por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados a entidades financieras de capital privado.

Mediante Registro Oficial No. 496 del 9 de febrero de 2024 se publica el Reglamento a la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes de este cuerpo normativo:

- a) Establece los requisitos para acceder a los incentivos relacionados a la generación de empleo y reinserción laboral.
- b) Detalla aspectos importantes a considerar relacionados al desarrollo de inversión productiva y sus distintos instrumentos.

El 12 de marzo de 2024 en el Registro Oficial No. 516, se publica la Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica. Esta normativa aborda los siguientes aspectos:

Impuesto al valor agregado:

- a) Cambio en la tarifa del impuesto al valor agregado al 5% para transferencias locales de materiales de construcción, efectivo desde abril de 2024.

- b) Ajuste en la tarifa del impuesto al valor agregado al 15% (en concordancia con Decreto Ejecutivo No. 198), vigente desde abril de 2024.

Contribuciones temporales:

- a) Se establece la contribución temporal de seguridad (CTS) que deberá ser pagada por las sociedades que hubieran generado utilidades en el ejercicio fiscal 2022. Esta contribución se calculará a partir de las utilidades gravadas con el impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 aplicando una tarifa del 3,25%. Su declaración y pago deberá realizarse en los ejercicios fiscales 2024 y 2025,
- b) Se establece una contribución sobre la utilidad generada en el ejercicio fiscal 2023 por los bancos y cooperativas de ahorro y crédito.

La tarifa de la contribución varía entre el 5% y el 25%, dependiendo de la utilidad gravada que se incorpore en su declaración de impuesto a la renta de 2023.

Impuesto a la salida de divisas:

- a) Modificación en la tarifa del impuesto a la salida de divisas al 5%, con aplicación a partir de abril de 2024.

En el Registro Oficial número 525, con fecha 25 de marzo de 2024, se promulga la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas, la cual, entre otras disposiciones, establece:

- a) Limitante en exoneración de rendimientos financieros: En caso de que el beneficiario de los rendimientos financieros sea una entidad del Sistema Financiero Nacional, no será aplicable la exoneración establecida en el inciso 15.1 del artículo 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

El 6 de junio de 2024 el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000022, que establece las normas para la aplicación de sanciones por la no entrega de comprobantes de venta, y la no transmisión a la Administración Tributaria.

Las sanciones aplicables a los grandes contribuyentes consisten en una multa equivalente a 20 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) por la omisión en la entrega de comprobantes de venta, y una multa de 30 RBU por la no transmisión de los comprobantes de venta electrónicos a la Administración Tributaria.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC24-00000003 publicada en el sexto suplemento del Registro Oficial 478 del 16 de enero de 2024, derogada con Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000024 el 28 de junio del mismo año, se establece los porcentajes de autorretención que las sociedades calificadas como grandes contribuyentes deben aplicar mensualmente, sobre los ingresos gravados obtenidos.

Conforme a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, promulgada por la Asamblea Nacional y publicada en el Registro Oficial el 9 de diciembre de 2024, se han establecido diversos incentivos financieros en

respuesta a la situación derivada de los racionamientos energéticos. A continuación, se exponen los aspectos tributarios más destacados:

- a) Los empleadores que no hayan desvinculado de su nómina a sus trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre, y que los mantengan en las mismas o mejores condiciones de su vinculación laboral, gozarán de un crédito tributario para el ejercicio fiscal del año 2024.
- b) El Servicio de Rentas Internas podrá aceptar un Plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses de obligaciones fiscales que se encuentran en mora al 31 de octubre de 2024, respecto de impuestos retenidos o percibidos.
- c) Se declararán extinguidas las obligaciones tributarias reflejadas en títulos de crédito, liquidaciones, resoluciones, actas de determinación y otros documentos que contengan deudas firmes.

Estas obligaciones incluirán tanto el tributo como los intereses y las multas, siempre que el monto total de cada contribuyente no supere un salario básico unificado vigente.

- d) Se condona la obligación tributaria correspondiente al Impuesto a la Renta de los ejercicios 2022 y 2023, para los contribuyentes sujetos al régimen RIMPE- negocio popular.

Cambios legislativos 2023:

La Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta entró en vigencia mediante la publicación en el Registro Oficial N.- 234 del 20 de enero de 2023, entre las principales reformas se incluyen:

Aspectos tributarios

Deducción adicional del 140% correspondiente a las remuneraciones y beneficios sociales, que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), por la creación de una nueva plaza de trabajo destinada a la contratación de mujeres. La duración del beneficio fiscal depende del porcentaje de nuevas plazas ocupadas por mujeres en relación con la nómina total.

Aspectos Societarios

Todas las compañías bajo el amparo de la Ley de Compañía, al momento de la conformación de sus directorios, cuando estos tengan 3 o más integrantes, deberán observar que por cada 3 integrantes uno de ellos sea de género femenino.

En el Registro Oficial N.- 335 del 20 de junio 2023 entró en vigencia la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de la Economía Familiar. Su principal propósito es mejorar la situación económica de las familias y empresas del país. Esta legislación introduce una serie de modificaciones, que incluyen principalmente lo siguiente:

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- a) Rebaja por gastos personales, que se establece en función del número de cargas familiares del contribuyente, calculada como el 18% del menor valor entre sus gastos personales declarados y el valor de la canasta familiar básica multiplicado por un factor específico.
- b) Se agrega un capítulo sobre la creación del “Impuesto a la Renta Único a los operadores de Pronósticos Deportivos”, aplicando una tarifa del 15% que entra en vigencia a partir de julio 2024.

Reformas al Régimen Impositivo para Microempresas y Negocios Populares (RIMPE)

- a) Se establece que los sujetos al RIMPE no se excluyen de la aplicación del régimen ordinario.
- b) Se excluye del RIMPE, a los artesanos, a quienes producen o importan bienes y/o prestan servicios gravados con ICE.
- c) La percepción de ingresos por concepto de dividendos, enajenación de derechos representativos de capital o rendimientos financieros no será causal de exclusión al RIMPE.
- d) Los contribuyentes que pertenecen al RIMPE liquidarán y pagarán hasta el mes de junio de cada ejercicio fiscal, aplica a partir del año 2024.

De igual manera, en septiembre del año mencionado, se publicó en el Registro Oficial Suplemento 401 el Reglamento de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de la Economía Familiar. Este reglamento incorpora las siguientes modificaciones:

Reformas al Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- a) No son deducibles las pérdidas generadas por la transferencia ocasional de inmuebles, siempre que se trate de operaciones, que de haber recibido utilidades hubieran sido declaradas exentas. Tampoco es deducible la pérdida generada por la transferencia de dominio de activos financieros por parte de personas naturales y sociedades no financieras que se negocien con partes relacionadas.
- b) Para la deducción adicional del 150% de los gastos de publicidad, promoción y patrocinio realizados a favor de deportistas, y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia, se pueden realizar aportes de recursos directamente a la persona o a la sociedad, pública o privada, que ejecute el proyecto.
- c) Se modifica la forma de realizar la retención en la fuente de Impuesto a la Renta de personas naturales en relación de dependencia, donde a partir del resultado obtenido se dividirá para 11 meses, valor que se retendrá de manera mensual a partir del mes de febrero de cada año. Asimismo, los trabajadores deben proporcionar la proyección de sus gastos personales, incluyendo las cargas familiares, durante el mes de febrero de cada año.
- d) Se modifican las condiciones para la aplicación de la reducción de la tarifa de Impuesto a la Renta del 8% y 10% para las sociedades que reinviertan sus utilidades en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o desarrollo tecnológico.
- e) Se modifica el plazo en la presentación y pago de la declaración efectuada por los Contribuyentes especiales, quienes deberán cumplir sus obligaciones hasta el día once

(11) del respectivo mes de vencimiento, sin atender al noveno dígito de su Registro Único de Contribuyentes.

La *Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo*, publicada en el Registro Oficial N.- 461 del 20 de diciembre de 2023, tiene como objetivo el impulso inmediato del empleo, el incremento de la recaudación tributaria y el incentivo de la inversión. El reglamento para su aplicación está pendiente de emisión. Entre las principales reformas se incluyen:

- a) Se agrega las siguientes exoneraciones relacionadas al impuesto a la renta:
 - Exención por 5 años para zonas francas, y posteriormente una tarifa general del 15%.
 - Exención de 10 años para proyectos enfocados en la transición hacia la generación de energías renovables no convencionales, la producción, industrialización, transporte, abastecimiento y comercialización de gas natural o hidrógeno verde.
 - Exención de 7 años para proyectos enfocados en turismo.
- b) Se reforma el Art. 10 , donde se establece nuevas deducciones adicionales y reformas:
 - El 50%: Incremento neto de plazas de trabajo destinadas a contratación de jóvenes (18-29 años) y personas obligadas a pagar pensiones alimenticias.
 - El 50%: si las nuevas plazas de trabajo están destinadas a personas que hubiesen estado privadas de la libertad sin sentencia condenatoria ejecutoriada.
 - El 75%: Incremento neto de plazas de trabajo destinadas a contratación de jóvenes graduados o egresados de universidades públicas e institutos superiores técnicos y similares.
 - El 75%: incremento neto de plazas de trabajo para el sector de la construcción y agricultura.
 - El 75%: incremento neto de plazas de trabajo para personas que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges o parejas en unión de hecho.
- c) Los gastos deducibles relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos cuyo avalúo supera los US\$35.000 (excepto vehículos 100% eléctricos o de otras tecnologías de cero emisiones), ya no serán deducibles incluso leasing, renting o similares.
- d) Con respecto a las operaciones con partes relacionadas, se eliminan las exenciones para la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia.
- e) Se incorpora un régimen de “Estabilidad tributaria”, con una duración de 5 años, a la cual se puede acceder pagando 2 puntos porcentuales más en la tarifa del impuesto a la renta correspondiente.
- f) Se crea el Régimen de auto retención del impuesto a la renta para grandes contribuyentes en base a sus ingresos gravados mensuales. El porcentaje lo establecerá el SRI en función de la tasa impositiva efectiva determinada en los procesos de control según su actividad económica habitual. Los grandes contribuyentes no estarán sujetos a retención por parte de terceros y la auto retención constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta.

- g) Bancarización: Utilización del sistema financiero para evitar la no deducibilidad en pagos superiores a US\$ 500 (hasta 2023 era de US\$ 1.000)

Reformas sobre el IVA

- a) Los establecimientos de alojamiento pueden aplicar una tarifa del 0% de impuesto al valor agregado a los servicios para turistas extranjeros adquiridos a través de operadoras de turismo receptivo o agencias duales.
- b) Se prevé la devolución del IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios destinados a la construcción de proyectos inmobiliarios dentro del término de noventa (90) días.
- c) Devolución del IVA por la rentada vehículos 100% eléctricos o de otras tecnologías de cero emisiones.

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador sobre el Impuesto a la Salida de Divisas.

- a) Están exonerados los pagos al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales para financiamiento de vivienda, microcrédito, inversión en capital, o inversiones productivas en Ecuador, siempre que la tasa de interés sea inferior a la tasa referencial definida por el órgano competente.

Reformas al Código Tributario

- a) Se establece una reducción del 75% de intereses y multas y del 100% de recargos, cuando se acepten y paguen la totalidad de la obligación determinada dentro de 7 días de la emisión del acta definitiva de determinación o liquidación de pago.

Otros aspectos importantes:

- a) Los contribuyentes que cancelen la totalidad de la obligación tributaria u obligaciones tributarias pendientes hasta la fecha en que entre en vigor la ley, o aquellos que hayan sido notificados con comunicaciones de discrepancias o actas borrador hasta ese momento, serán beneficiados con una condonación del 100% de los intereses, multas y recargos. Tendrán un plazo máximo de 150 días a partir de la publicación de la ley para efectuar dicho pago.
- b) Se condona el pago de los US\$60,00 por concepto de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a los contribuyentes que hayan sido considerados RIMPE- Negocios Populares durante dicho periodo. Se condonan además varias obligaciones relacionadas con el RISE e impuestos relacionados con los vehículos.
- c) Remisión del 100% del interés y recargos generados por las obligaciones de crédito educativo que hayan vencido o por convenios de pago.

Otras reformas importantes:

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 98, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N. - 467 del 29 de diciembre de 2023, se fija en 3,50% la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) hasta el 31 de diciembre de 2024. Este Decreto reforma el esquema de reducción progresiva previsto en el Decreto Ejecutivo No. 643 del 10 de enero de 2023.

- Mediante Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 se modificó ciertas disposiciones que regulan la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de Precios de Transferencia, entre las cuales se incluyen:
 - a) Los sujetos pasivos obligados a aplicar el régimen de precios de transferencia que dentro de un mismo ejercicio fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas por un monto superior a US\$10.000.000 (antes US\$15.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.
 - b) Respecto a las operaciones incluidas o no en el cálculo del monto de operaciones con partes relacionadas se reformó lo siguiente:
 - Se excluyen los ingresos derivados de actividades agropecuarias sujetos a impuesto a la renta único, así como los activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
 - Se excluye del monto a aquellas operaciones realizadas por el sujeto pasivo sobre las cuales se realizó consulta previa de valoración.
 - Se excluyen del monto las operaciones de pasivo, salvo aquellos préstamos contraídos en el periodo fiscal que se reporta.
 - Se incluyen las operaciones con partes relacionadas locales cuando el sujeto pasivo haya aprovechado cualquier exoneración de impuesto a la renta.

27. CUENTAS DE ORDEN Y CONTINGENTES

| | <u>2024</u> |
|---|----------------------|
| Cuentas Contingentes | |
| Recursos sobre la cartera vendida | 1.420.811 |
| Créditos Aprobados no desembolsados | 19.266.544 |
| Fianzas y garantías | 158.426 |
| | <u>20.845.781</u> |
| Cuentas de orden | |
| Valores y bienes propios en poder de terceros | 137.100 |
| Cartera entregada en proceso de titularización | 37.258.413 |
| Otras cuentas deudoras | 49.040.757 |
| Activos Castigados | 40.130.768 |
| Activos propios en poder de terceros | 34.571.657 |
| Cartera de crédito en demanda judicial | 18.212.281 |
| Provisiones o captaciones constituidas como garantías | 9.484.500 |
| Intereses en suspenso | 6.111.928 |
| Depósitos de entidades del sector Público | 3.777.733 |
| Provisiones constituidas | 2.035.970 |
| Operaciones pasivas con empresas vinculadas | 197.530 |
| Valores y bienes recibidos de terceros | 1.072.720.944 |
| | <u>1.273.679.581</u> |

Las cuentas de orden no inciden en la situación financiera ni resultados de operación de la Mutualista, son utilizadas por requerimiento de la Superintendencia para mantener un control de la información adicional.

La Administración de la Mutualista ha conciliado los registros contables con el saldo informado a la Superintendencia para todas las cuentas de orden.

28. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

De acuerdo con disposiciones vigentes en Ecuador, las instituciones financieras, no pueden otorgar préstamos a sus partes vinculadas, exceptuando las operaciones que se realicen con subsidiarias y afiliadas y los consumos corrientes de tarjetas de crédito.

Los saldos más significativos en operaciones activas y pasivas concedidas a personas naturales y jurídicas, catalogadas como relacionadas de conformidad con el Código Orgánico Monetario y Financiero y las normas emitidas por la Superintendencia al 31 de diciembre de 2024 comprenden:

| | Descripción de la transacción | <u>2024</u> |
|---|-------------------------------|------------------|
| <u>Activos</u> | | |
| Uninova- Compañía De Servicios Auxiliares S.A | Créditos otorgados | 5.191.466 |
| Paneles y Construcciones Panecons S.A. | Créditos otorgados | 2.117.292 |
| Paneles y Construcciones Panecons S.A. | Cuentas por cobrar | 1.019.629 |
| Telecommunications Solution Center Tsc S.A. | Créditos otorgados | 105.741 |
| | | <u>8.434.128</u> |
| <u>Pasivos</u> | | |
| Uninova- Compañía De Servicios Auxiliares S.A | Ahorro a la vista | 472.192 |
| Paneles Y Construcciones Panecons S.A. | Ahorro a la vista | 1.476 |
| Telecommunications Solution Center Tsc S.A. | Ahorro a la vista | 2.817 |
| | | <u>476.485</u> |
| Transacciones | | |
| <u>Ingresos</u> | | |
| Uninova- Compañía De Servicios Auxiliares S.A | Intereses Créditos otorgados | 509.948 |
| Paneles Y Construcciones Panecons S.A. | Intereses Créditos otorgados | 254.717 |
| Telecommunications Solution Center Tsc S.A. | Intereses Créditos otorgados | 4.658 |
| | | <u>769.323</u> |
| <u>Gastos</u> | | |
| Uninova- Compañía De Servicios Auxiliares S.A | Intereses ahorro a la vista | 4.516 |
| Paneles Y Construcciones Panecons S.A. | Intereses ahorro a la vista | 199 |
| Telecommunications Solution Center Tsc S.A. | Intereses ahorro a la vista | 687 |
| Telecommunications Solution Center Tsc S.A. | Interes deposito a plazo | 83 |
| | | <u>5.485</u> |
| <u>Otros Ingresos</u> | | |
| Paneles Y Construcciones Panecons S.A. | Compras | 12.563 |

| | Descripción de la transacción | 2024 |
|---|--------------------------------------|-------------|
| <u>Otros Gastos</u> | | |
| Paneles Y Construcciones Panecons S.A. | Ventas unidades inmobiliarias | 23.952 |
| <u>Activos/Pasivos</u> | | |
| Uninova- Compañía De Servicios Auxiliares S.A | Compra de cartera | 94.216.748 |
| Uninova- Compañía De Servicios Auxiliares S.A | Venta de cartera | 2.227.116 |

29. MODALIDADES PRINCIPALES DE OPERACIONES DE LA MUTUALISTA

| <u>Operaciones</u> | <u>Destino</u> | <u>Plazos</u> | <u>Tasa anual TPP</u> | |
|---|--|---------------|-----------------------|---------------|
| | | | <u>Activa</u> | <u>Pasiva</u> |
| <u>Operaciones activas de crédito:</u> | | | | |
| Crédito Consumo | Financiar consumo | | 15,24% | |
| Microcrédito | Financiar microempresas | | 19,42% | |
| Vivienda | Financiar Viviendas | | 10,72% | |
| Productivo | Financiar Empresas | | 11,19% | |
| Vivienda de interés social y público | Financiar Viviendas | | 4,88% | |
| <u>Operaciones pasivas y captaciones:</u> | | | | |
| Cuentas de ahorro | Personas naturales con necesidades de ahorro y acceso a otros productos. | | | 1,82% |
| Depósitos a plazo | Personas naturales y jurídicas con necesidad de inversión de excedentes de | | | 8,05% |

30. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

A continuación, se muestran los activos y pasivos más representativos de la Mutualista, agrupados según sus plazos remanentes al 31 de diciembre de 2024:

(Véase página siguiente)

VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

| ACTIVOS: | Hasta 30 días | Hasta 90 días | Hasta 180 días | Hasta 360 días | Más de 360 días | Total |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Fondos Disponibles | 75.746.437 | | | | | 75.746.437 |
| Inversiones financieras | | | | | | |
| Disponibles para la venta de entidades del sector privado y sector financiero popular y solidario | | | 1.559.283 | 9.272.863 | 169.045.584 | 179.877.730 |
| Disponibles para la venta del Estado o de entidades del sector público | | 4.000.876 | | | | 4.000.876 |
| Mantenidas hasta el vencimiento del estado o entidades del sector público | | | 47.305 | 1.606.325 | 39.842.837 | 41.496.467 |
| Disponibilidad Restringida | 2.816.369 | 173.163 | 722.877 | 1.500.376 | | 5.212.785 |
| Cartera de Créditos por Vencer | | | | | | |
| Comercial | 3.711.564 | 4.834.784 | 7.227.810 | 4.701.030 | 16.798.579 | 37.273.766 |
| Consumo | 11.473.369 | 10.494.427 | 9.921.052 | 14.506.004 | 55.928.004 | 102.322.857 |
| Inmobiliario | 1.273.165 | 2.242.447 | 3.207.262 | 6.318.637 | 131.849.348 | 144.890.859 |
| Microcrédito | 2.472.115 | 4.980.402 | 6.604.095 | 12.580.338 | 51.762.107 | 78.399.057 |
| Vivienda Interés Público | 60.705 | 124.906 | 197.007 | 367.408 | 16.803.053 | 17.553.078 |
| Cuentas por Cobrar: | | | | | | |
| Intereses de Inversiones | 809.740 | 403.182 | 241.043 | 2.103 | 15.260.304 | 16.716.371 |
| Intereses de Cartera | 148.431 | 393.254 | 312.282 | 183.305 | 4.302.639 | 5.339.911 |
| Total Activo | 98.511.894 | 27.647.440 | 30.040.016 | 51.038.390 | 501.592.455 | 633.083.757 |
| PASIVOS | | | | | | |
| Depósitos a la vista (1) | 228.115.028 | | | | | 228.115.028 |
| Depósitos a plazo | 91.895.196 | 126.228.372 | 146.730.801 | 153.424.056 | 10.881.807 | 529.160.233 |
| Depositos de garantía | 2.980 | | | | | 2.980 |
| Depositos de restringidos | 9.496.906 | | | | | 9.496.906 |
| Intereses por pagar | 184.837 | 586.680 | 2.674.943 | 12.935 | 11.110.893 | 14.570.287 |
| Obligaciones Financieras: | | | | | | - |
| Obligaciones con instituciones financieras del país y sector financiero popular y solidario | 135.919 | 282.796 | 422.587 | 831.410 | 20.534.366 | 22.207.079 |
| Obligaciones con instituciones financieras del exterior | | | 1.000.000 | 1.000.000 | | 2.000.000 |
| Total Pasivo | 329.830.867 | 127.097.849 | 150.828.331 | 155.268.400 | 42.527.066 | 805.552.513 |
| Posición Neta | (231.318.973) | (99.450.409) | (120.788.316) | (104.230.011) | 459.065.389 | (172.468.756) |

(1) En los pasivos se presenta todo el saldo de obligaciones con el público a la vista como “de libre disponibilidad” no obstante de que, en la práctica, bajo condiciones normales, una porción de estas captaciones permanece constante en el tiempo.

31. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La filosofía de apetito de riesgos está orientada principalmente a reducir los niveles de exposición maximizando la rentabilidad de la Mutualista mediante una cultura institucional de prevención de riesgos.

En el marco de la normativa vigente la Mutualista, adopta las mejores prácticas sugeridas por la Superintendencia, enfoca su gestión de riesgos desde una visión integradora con permanente supervisión del Consejo de Administración y el Comité de Administración Integral de Riesgos; de esta manera considera las interacciones existentes entre los diferentes riesgos a los que está expuesta.

Haciendo referencia a la estrategia empleada, la Mutualista establece como una de las premisas de su gestión de riesgos, la independencia de las áreas de negocio y reguladoras de riesgo, con actividades y atribuciones bien definidas y diferenciadas. No obstante se plantea una dinámica de trabajo que tiende a integrar dichas áreas en la toma de decisiones, de manera de confluir en estrategias y pautas que contemplan todas las ópticas, a través del Comité de Administración Integral de Riesgos.

En el curso normal de sus operaciones de la Mutualista está expuesto directamente a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operativo
- Riesgo Legal
- Seguridad de la información
- Continuidad del Negocio

a) Estructura de la Administración de Riesgos

Mutualista Pichincha ha definido la gestión de riesgos en base a la siguiente estructura: Estructura estratégica: Consejo de Administración, Consejo de Vigilancia, Comité de Administración Integral de Riesgos, Gerencias de Negocios, y Unidad de Riesgos. Estructura Operativa: Unidad de Riesgos, Gerente de producto y Canales, y áreas de soporte. Considerando que la Unidad de Riesgos es un área de interconexión entre las dos estructuras antes mencionadas. Es importante resaltar el compromiso e involucramiento que las autoridades de la Mutualista tienen en cuanto a la gestión de riesgos, que se pueden evidenciar a continuación:

Consejo de Administración:

- Aprobar y revisar periódicamente las políticas y metodologías para la gestión de riesgos.
- Designar al vocal que será miembro permanente del Comité de Administración Integral de Riesgos.
- Conocer y aprobar los informes y recomendaciones que presente el Comité de Administración de Riesgos.
- Conocer y comprender los riesgos inherentes a la estrategia de negocio que asume la Institución.

- Difundir y concientizar las políticas que permitan fortalecer la cultura de riesgos en todos los niveles de la Institución.
- Informarse de forma mensual, sobre el cumplimiento de estrategias, políticas, procesos y procedimientos.
- Aprobar los límites generales prudenciales para la administración de riesgos, compatibles con las actividades, estrategias que permitan una eficaz reacción frente a situaciones adversas.
- Implantar medidas correctivas en caso de que las estrategias, políticas, procesos y procedimientos para la administración integral de riesgos no se cumplan, o se cumplan parcialmente o en forma incorrecta.

Comité de Administración Integral de Riesgos:

- Analizar y recomendar para aprobación del Consejo de Administración las políticas y metodologías para la administración de riesgos.
- Analizar y recomendar para aprobación del Consejo de Administración los límites de exposición de los diferentes tipos de riesgos, el informe sobre calificación de activos de riesgo, el informe de riesgos respecto a nuevos productos y servicios.
- Analizar y conocer la matriz de riesgos institucional por cada tipo de riesgo.
- Analizar y recomendar para aprobación del Consejo de Administración los informes de cumplimiento de políticas, límites, procesos, procedimientos, metodologías de administración integral de riesgos, así como las medidas correctivas en caso de incumplimiento.
- Analizar y recomendar para aprobación del Consejo de Administración el Plan de Continuidad y Contingencia del Negocio.
- Conocer en detalle las exposiciones de los riesgos asumidos en términos de afectación al patrimonio técnico y con relación a los límites establecidos para cada riesgo.
- Aprobar, cuando sea pertinente, los excesos temporales de los límites, tomar acción inmediata para controlar dichos excesos e informar inmediatamente al Consejo de Administración.
- Poner en conocimiento del Consejo de Administración los cambios repentinos en el entorno económico que genere un aumento en la exposición a alguno de los riesgos, o por cualquier asunto que en criterio del Comité de Administración Integral de Riesgos sea necesario tratar.

b) Unidad de riesgos

- Elaborar y proponer para aprobación del Comité de Administración Integral de Riesgos: políticas y metodologías para la administración de riesgos; los límites de exposición de los diferentes tipos de riesgos; el informe sobre calificación de activos de riesgo; el informe de riesgos respecto a nuevos productos y servicios; la matriz de riesgos institucional por cada tipo de riesgo; los informes de cumplimiento de políticas, límites, procesos, procedimientos, metodologías de administración integral de riesgos, así como las medidas correctivas en caso de incumplimiento; el Plan de Continuidad y Contingencia del Negocio; las exposiciones de los riesgos asumidos en términos de afectación al patrimonio técnico y con relación a los límites establecidos para cada riesgo; los excesos temporales de los límites; los cambios repentinos en el entorno económico que genere un aumento en la exposición a alguno de los riesgos, o por cualquier asunto que en criterio del Comité de Administración Integral de Riesgos sea necesario tratar.

- Implementar estrategias de comunicación en la Institución a fin de generar una cultura de gestión integral de riesgos.
- Actualizar cuando corresponda los manuales de procedimientos de cada uno de los riesgos identificados de acuerdo con la política de procesos vigente.

Preparar y custodiar las actas de las sesiones del Comité de Administración Integral de Riesgos para conocimiento y aprobación.

c) Riesgos de crédito

Mutualista Pichincha está expuesta y además es inherente a este tipo de riesgo y lo define como el riesgo (de crédito o de contraparte) que existe cuando hay la posibilidad de que una de las partes de un contrato financiero sea incapaz de cumplir con las obligaciones financieras contraídas y, por tanto, se generen pérdidas financieras. Con la finalidad de mitigar la exposición al Riesgo de Crédito, la Mutualista ha diseñado políticas que comprenden las fases de inicio, otorgamiento (incluye las fases de evaluación, aprobación, instrumentación y desembolso), administración, recuperación y control de las operaciones de crédito, con lo que se ha conseguido controlar la exposición a este tipo de riesgo.

d) Riesgos de liquidez

Conceptualmente, es el riesgo de que una institución financiera no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen, situación que no se ha presentado a la presente fecha. El enfoque de la Mutualista para administrar este riesgo, desde la perspectiva de tesorería es cumplir el requerimiento establecido por la Política de Administración de Liquidez, el cual es más conservador que los requerimientos normativos establecidos por los entes de control: Junta de Política y Regulación Financiera, Banco Central del Ecuador y Superintendencia. Debido a la estructura de activos y pasivos, calce y duración de los instrumentos financieros de la Mutualista, el mencionado riesgo es bajo.

Para la administración del riesgo de liquidez, se mide a más de la volatilidad de las fuentes de financiamiento (captaciones) y la concentración de sus depósitos, aspectos relacionados con el análisis de gaps o brechas. Así mismo se desarrollan metodologías que permiten cuantificar el riesgo de liquidez en condiciones anormales. Para poder evaluar de manera preventiva la liquidez, es necesario evaluar el flujo de efectivo en el corto plazo y la planificación de la liquidez; así como identificar la estabilidad de los pasivos y la liquidez de los activos. Esta evaluación se realizará a través de la utilización de metodologías de análisis. Es responsabilidad del área riesgos establecer los mecanismos o herramientas a utilizar para la medición del riesgo de liquidez, considerando como principales las políticas tendientes a:

- Evaluación del riesgo ocasionado por descalce de plazos entre los activos y pasivos.
- Monitoreo y seguimiento de indicadores de liquidez.
- Diversidad de la fuente de financiamiento.
- Evitar concentraciones no deseadas
- Estimar la pérdida potencial ante la posibilidad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales.

Durante el año 2024, Mutualista cumplió con los niveles de requerimiento mínimo de liquidez establecidos por el Banco Central del Ecuador, de tal manera que, al cierre del año, la Reserva Mínima de Liquidez alcanzó los US\$4.0 millones, que comparado con el requerimiento mínimo exigido US\$3,66 millones; mantiene un excedente de US\$332 mil.

Exposición al Riesgo de Liquidez:

Los indicadores utilizados por Mutualista Pichincha para administrar el riesgo de liquidez son:

| | Requerido 31-dic-24 | Constituido 31-dic-24 | Máximo del año | Mínimo del año | Promedio del año |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Liquidez de primera línea | 2,12% | 26,76% | 25,71% | 19,34% | 21,84% |
| Liquidez de segunda línea | 2,65% | 15,73% | 14,77% | 11,90% | 12,95% |

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, los indicadores de liquidez de la Mutualista correspondientes al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

| | Volatilidad (1) | Constituido (2) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Primera línea | 2,12% | 26,76% |
| Segunda línea | 2,65% | 15,73% |

(1) Los índices de liquidez son calculados con base al mayor requerimiento, sea por concentración o por volatilidad de los depósitos recibidos.

(2) Los índices de liquidez estructural son calculados considerando ciertos saldos de cuentas de fondos disponibles, inversiones, obligaciones con el público y obligaciones financieras, los mismos que tienen vencimientos de hasta 90 y 180 días y de hasta 360 días para los indicadores de primera y segunda línea, respectivamente.

Un detalle de los principales indicadores de volatilidad al último día del mes de diciembre de 2024 y el promedio mensual es como sigue:

| | % Promedio Diciembre |
|---|----------------------------|
| <u>Liquidez estructural</u> | |
| Volatilidad fondeos (2 desviaciones standard) | 1,52% |
| Volatilidad fondeos (2.5 desviaciones standard) | 1,90% |
| Indicador de liquidez mínimo | <u>4,81%</u> |

La Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, Libro I Sistema Monetario y Financiero, Capítulo VI Instrumentos de Política Monetaria, Sección I Reservas Mínimas de Liquidez, Subsección I, II, III, establece que las instituciones financieras deberán constituir y mantener reservas mínimas de liquidez respecto de sus captaciones, durante el período bisemanal siguiente a la fecha en que el Banco Central del Ecuador - BCE establezca su requerimiento.

Las referidas reservas deberán constituirse considerando los activos líquidos y porcentajes definidos por el organismo de control, como sigue:

| <u>Activos</u> | <u>Porcentaje sobre captaciones sujetos a reservas mínimas de liquidez Mutualistas</u> |
|--|--|
| a) Títulos de Entidades Financieras Públicas | |
| b) Títulos emitidos por el ente rector de las Finanzas | Mínimo 3,5 - 5% |

Durante la bisemana comprendida entre el 26 de diciembre de 2024 al 08 de enero de 2025, Mutualista Pichincha constituyó reservas mínimas de liquidez por un promedio US\$4,001, millones excediendo por US\$332 mil al valor requerido publicado por el Banco Central del Ecuador - BCE, el cual ascendió a US\$ 3,669 millones.

Coeficiente de liquidez doméstica - Según Regulación No. 007-2012 del Banco Central del Ecuador - BCE, las instituciones financieras deberán mantener un Coeficiente de liquidez doméstica de por lo menos 60% de su liquidez total. El Coeficiente de liquidez doméstica de la última bisemana de 2024 y la primera bisemana de 2025 que mantuvo Mutualista Pichincha, se detalla a continuación:

| <u>Período</u> | <u>Valor promedio requerido</u> | <u>Valor promedio cobertura</u> | <u>% Promedio cobertura</u> | <u>% Promedio de excedente</u> |
|---|---|---|---------------------------------|--|
| Bisemana del 12 al 25 de diciembre 2024 | 174.726.754 | 291.211.256 | 99,78% | 39,78% |
| Bisemana del 26 Dic 2024 al 08 Ene 2025 | 197.404.642 | 329.007.737 | 99,88% | 39,88% |

e) Riesgos de mercado

Está asociado principalmente al riesgo de variación en los precios de mercado o de tasa de interés; al respecto la Unidad de Riesgos realiza el análisis continuo de la estructura de activos y pasivos sensibles a variaciones de dichas tasas; considerando las fechas en las que estas se ajustan y sus vencimientos contractuales, de modo de poder determinar cómo los cambios en estas pueden afectar el margen financiero y el valor patrimonial ocasionado por una desvalorización de los activos o revalorización de los pasivos.

Las políticas y herramientas que utiliza la Mutualista para la administración del riesgo de mercado son las dispuestas por el Organismo de Control. Respecto al riesgo de tasa de interés, los indicadores representativos para medir este riesgo son la sensibilidad del margen financiero y la sensibilidad del valor patrimonial, medidos como un porcentaje del patrimonio técnico,

En lo referente al negocio inmobiliario, la Unidad de Riesgos ha emitido su opinión sobre los riesgos asociados a los nuevos emprendimientos inmobiliarios, así también se ha monitoreado el cumplimiento de los límites normativos e internos, sin que se hayan presentado incumplimientos a los mismos.

f) Riesgos operacionales

(Véase página siguiente)

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida, real o potencial, originado de una amplia variedad de causas asociadas a los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura y de otros factores externos diferentes de los riesgos de crédito, liquidez y mercado. La Mutualista en cumplimiento y concordancia con la normativa vigente emitida por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, ha diseñado e implementado políticas, procesos y procedimientos, que permiten administrar y gestionar el riesgo operativo, abarcando la totalidad de las fases necesarias para el efecto y soportándose en herramientas tecnológicas para mantener su base de riesgos, misma que es evaluada periódicamente bajo dos tipos de metodologías; cualitativa y cuantitativa.

Adicionalmente, cada una de estas mediciones se las lleva a cabo con información proporcionada por los dueños de los procesos, que es contrastadas con otras fuentes de información (registros contables, informes externos), dando como resultado la generación de una matriz que permitan evidenciar el perfil general de riesgos por cada uno de los procesos, mismos que son entregados de manera periódica a cada uno de los responsables de los procesos a fin de generar, mantener y fomentar la cultura y concientización de riesgos.

g) Riesgos legales

La Mutualista ha desarrollado e implementado políticas, procesos y procedimientos para la gestión de riesgo legal enmarcados en la normativa vigente, con el objetivo de identificar y mitigar la probabilidad de que la institución incurra en pérdidas debido a la inobservancia e incorrecta aplicación de las disposiciones legales, instrucciones emanadas por los organismos de control; aplicación de sentencias o resoluciones judiciales o administrativas adversas; deficientes redacciones de textos, normalización o ejecución de actos, contratos o transacciones o porque los derechos de las partes contratantes no han sido debidamente estipuladas.

h) Seguridad de la Información

El Área de Seguridad de la Información a implementado mecanismos de gestión para administrar de manera adecuada la seguridad de la información dentro de la Mutualista, mediante la aplicación de las referencias normativas y mejores prácticas, para brindar servicios de calidad y confiables, que permiten reaccionar de acuerdo a lo establecido a los procedimientos internos en situaciones que atenten contra la seguridad de la información, para lo cual, capacita a todo el personal de la Institución en las políticas y normatividad interna en las cuáles está soportado el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información de la Mutualista y los principios de actuación que deben cumplir todas las personas usuarias de la información.

i) Continuidad del negocio

La Mutualista reconoce que existen amenazas externas que pueden afectar e interrumpir su normal operación, como lo son; catástrofes naturales, eventos fortuitos o provocados graves. Con el objetivo de estar preparados cuando se presenta una interrupción total de la operatividad de la Institución se ha desarrollado políticas, procesos y procedimientos que permiten reaccionar de manera ordenada y oportuna, con el fin de asegurar que los procesos de negocio catalogados como críticos estén disponibles en condiciones aceptables para clientes, proveedores, y otras entidades. Este proceso también contempla las actividades para

asegurar y precautelar la integridad física del personal, proveedores, clientes y público en general que se encuentre en sus instalaciones.

32. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024, la Mutualista, mantiene juicios por recuperación de cartera que se encuentran pendientes de resolución, los cuales, de acuerdo a la opinión de sus asesores legales, no es posible establecer los resultados de estos juicios (sentencias) ya que estos dependen del criterio de los jueces y de otro tipo de circunstancias judiciales las cuales no son posibles preverlas.

33. CONTRATOS

Contratos con Mastercard del Ecuador S.A.

- Contrato Customer Alliance Agreement

El 15 de abril de 2002, se suscribió un contrato operacional para la prestación de servicios de acceso a la red de establecimientos afiliados a Mastercard; enlace internacional a la red Mastercard Internacional; y el intercambio y la compensación de transacciones; donde Mutualista Pichincha asumirá el riesgo de crédito otorgado a sus clientes por los consumos o avances de efectivo realizados localmente o en el exterior, como miembros principales bajo la figura de emisores.

El Adendum Customer Alliance agreement proporciona los lineamientos comerciales que Mutualista Pichincha y Mastercard van a implementar, señala los incentivos comerciales que Mutualista Pichincha recibe por cumplimiento de objetivos y cumplimiento de proyectos con un plazo de 5 años, se registra la fecha del último adendum el 25 de febrero de 2025.

- Contrato de procesamiento de tarjeta de crédito

Con fecha 7 de mayo de 2021 se firmó contrato de procesamiento de la tarjeta de crédito MasterCard con Cardservice. El cual incluye entre varias obligaciones procesar las tarjetas de débito y crédito autorizadas por los emisores, establecer los procedimientos de entrega de tarjetas y otras. La duración del contrato mantiene un plazo por 4 años y es renovado automáticamente. El cambio de procesador de Credimatic a Cardservice se lo implementó a fines de 2022.

Contrato compra de Cartera;

- Uninova-Compañía de Servicios Auxiliares S.A.

El 22 de mayo de 2020 ; se suscribió el contrato entre Uninova Compañía de Servicios Auxiliares S.A. y la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, con el objeto, la vendedora se obliga a vender a la compradora a título oneroso, por valor recibido, con responsabilidad, en los términos expresados en el siguiente párrafo y a lo largo del presente

contrato, la cartera que se detalla en las liquidaciones que se encontrarán debidamente archivadas en los repositorios digitales que mantiene tanto Uninova como Mutualista Pichincha, cartera que para cada compraventa, será previamente analizada y aceptada por la compradora; por la cual el precio y forma de pago se realizará conforme el detalle de la cartera de la vendedora así como el precio en el que se realizará la compraventa de cartera, se determinará entre las partes, cada vez que se produzca una transacción de compraventa de cartera, y constará en liquidación particular que se encontrará debidamente archivada en los repositorios que mantiene tanto Uninova como Mutualista Pichincha, el valor total de la venta de cartera que las partes acuerden y realicen, será cancelado por la compradora a favor de la vendedora en moneda de curso legal. El presente contrato tiene una vigencia de dos años.

Con fecha de 22 de mayo del 2022; se suscribió un adendum de contrato entre Uninova Compañía de Servicios Auxiliares S.A. y la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, de prestación de servicios de generación compraventa, administración y cobranza de cartera de crédito, mediante el cual renuevan por 24 meses adicionales el plazo del contrato referido en los antecedentes, en las mismas condiciones y acuerdos alcanzado en dicho instrumento del 22 de mayo de 2020. El presente contrato tiene vigencia hasta el 22 de mayo del 2024 y se encuentra en proceso de renovación.

- Originarsa S.A.

El 01 de febrero del 2024, la vendedora se obliga a vender a la Compradora a título oneroso, por valor recibido, en forma total, sin limitación alguna, con responsabilidad y con un recurso parcial al 6% del saldo de la cartera de crédito automotriz que, previamente analizada y aceptada por la Compradora, estará compuesta de pagarés a la orden (en adelante, la "Cartera"), cuyas garantías se encuentran instrumentadas en contratos de compraventa con reserva de dominio y/o contratos de prenda industrial y/o contratos de adhesión a fideicomiso mercantil de garantía suscritos por personas naturales o jurídicas adquirentes de vehículos, cuyo detalle es el que constará en los respectivos Anexos transaccionales que las partes deberán suscribir por cada transacción de compraventa de cartera que realicen y que formarán parte integral y esencial del presente contrato. El plazo del contrato mencionado es indeterminado.

Contrato de Seguridad Física

- Investigación Vigilancia e Instrucción Invin Cia.Ltda.

El 14 de junio de 2024, se suscribió el contrato de prestación de servicios complementarios de vigilancia y seguridad privada donde Invin se obliga a proveer dicho servicio en las dependencias de Mutualista Pichincha a nivel nacional. Los puestos de vigilancia pueden aumentar, disminuir y cambiar acorde a las necesidades que tenga La Mutualista durante la vigencia del contrato, contemplado desde el 01 de julio de 2024 al 30 de junio de 2026, por lo tanto, aplica el plazo de dos (2) años.

34. EVENTOS SUBSECUENTES

(Véase página siguiente)

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Mutualista pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

35. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Mutualista por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, han sido aprobados por el Consejo de Administración el 5 de febrero de 2025 y serán presentados a la Junta General de Representantes de Socios para su aprobación. En opinión del Consejo de Administración de la Mutualista, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

**Anexo Información financiera
del Agente de Manejo**

ANÁLISIS VERTICAL

BALANCE DE SITUACIÓN Fideval S.A.

(Expresado en miles de dólares)

| Activo | dic-21 | | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | ago-24 | | ago-25 | |
|--|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | USD | % |
| Bancos y otras Instituciones | \$ 437.31 | 3.5% | \$ 429.76 | 2.8% | \$ 1,316.70 | 7.9% | \$ 1,434.18 | 8.6% | \$ 1,363.35 | 8.1% | \$ 2,114.89 | 10.8% |
| Inversiones renta variable | \$ 1,854.57 | 14.8% | \$ 1,077.85 | 7.1% | \$ 1,403.04 | 8.4% | \$ 1,558.02 | 9.3% | \$ 1,529.96 | 9.0% | \$ 1,987.78 | 10.2% |
| Cuentas por cobrar | \$ 2,018.65 | 16.1% | \$ 768.04 | 5.1% | \$ 1,703.26 | 10.2% | \$ 2,857.84 | 17.1% | \$ 3,566.57 | 21.1% | \$ 3,506.82 | 18.0% |
| Comisiones por cobrar | \$ 1,749.14 | 14.0% | \$ 2,222.07 | 14.7% | \$ 2,411.95 | 14.4% | \$ 1,381.69 | 8.2% | \$ 1,209.88 | 7.1% | \$ 1,893.69 | 9.7% |
| Provisiones cuentas incobrables | \$ -723.44 | -5.8% | \$ -695.34 | -4.6% | \$ -267.75 | -1.6% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% |
| Otros activos disponibles | \$ 628.17 | 5.0% | \$ 918.41 | 6.1% | \$ 416.85 | 2.5% | \$ 1,034.74 | 6.2% | \$ 416.85 | 2.5% | \$ 1,027.64 | 5.3% |
| Pagos anticipados y cargos diferidos | \$ 447.30 | 3.6% | \$ 746.86 | 5.0% | \$ 971.30 | 5.8% | \$ 736.36 | 4.4% | \$ 1,056.77 | 6.2% | \$ 605.66 | 3.1% |
| Propiedad, planta y equipo | \$ 1,820.95 | 14.6% | \$ 1,123.75 | 7.5% | \$ 1,216.12 | 7.3% | \$ 1,307.32 | 7.8% | \$ 1,265.40 | 7.5% | \$ 1,613.18 | 8.3% |
| Propiedades de inversion | \$ - | 0.0% | \$ 70.92 | 0.5% | \$ 70.92 | 0.4% | \$ 71.62 | 0.4% | \$ 70.92 | 0.4% | \$ 71.62 | 0.4% |
| Derechos fiduciarios | \$ 4,413.73 | 35.3% | \$ 5,659.52 | 37.5% | \$ 5,444.94 | 32.5% | \$ 5,193.41 | 31.0% | \$ 5,284.06 | 31.2% | \$ 5,009.67 | 25.7% |
| Depreciación acumulada | \$ -792.89 | -6.3% | \$ -594.17 | -3.9% | \$ -732.16 | -4.4% | \$ -883.79 | -5.3% | \$ -834.86 | -4.9% | \$ -969.19 | -5.0% |
| Amortizaciones acumulada | \$ -10.77 | -0.1% | \$ -10.77 | -0.1% | \$ -10.77 | -0.1% | \$ -10.77 | -0.1% | \$ -10.77 | -0.1% | \$ -10.77 | -0.1% |
| Inversiones largo plazo | \$ 671.51 | 5.4% | \$ 3,366.03 | 22.3% | \$ 2,801.91 | 16.7% | \$ 2,074.91 | 12.4% | \$ 2,006.36 | 11.9% | \$ 2,656.42 | 13.6% |
| Total Activo | \$12,514.23 | 100.0% | \$15,082.93 | 100.0% | \$16,746.32 | 100.0% | \$16,755.52 | 100.0% | \$16,924.50 | 100.0% | \$19,507.41 | 100.0% |
| Pasivo | | | | | | | | | | | | |
| Pasivo financiero | \$ 724.04 | 11.9% | \$ 1,567.21 | 18.5% | \$ 1,865.93 | 19.8% | \$ 1,771.40 | 19.2% | \$ 2,257.59 | 23.9% | \$ 2,021.48 | 24.3% |
| Pasivo no financiero | \$ 1,514.87 | 24.8% | \$ 2,147.37 | 25.3% | \$ 1,800.38 | 19.1% | \$ 2,170.51 | 23.5% | \$ 1,935.54 | 20.5% | \$ 1,752.76 | 21.1% |
| Obligaciones patronales corrientes | \$ 736.45 | 12.1% | \$ 915.51 | 10.8% | \$ 592.43 | 6.3% | \$ 1,147.74 | 12.4% | \$ 785.69 | 8.3% | \$ 853.64 | 10.3% |
| Obligaciones tributarias | \$ 1,085.00 | 17.8% | \$ 935.80 | 11.0% | \$ 1,953.63 | 20.7% | \$ 1,177.68 | 12.7% | \$ 590.87 | 6.3% | \$ 439.04 | 5.3% |
| Provisiones | \$ 150.68 | 2.5% | \$ 1,488.53 | 17.5% | \$ 1,501.95 | 15.9% | \$ 2,022.56 | 21.9% | \$ 2,146.73 | 22.8% | \$ 2,105.77 | 25.3% |
| Pasivo largo plazo | \$ 1,895.01 | 31.0% | \$ 1,437.12 | 16.9% | \$ 1,717.78 | 18.2% | \$ 948.08 | 10.3% | \$ 1,718.42 | 18.2% | \$ 1,142.56 | 13.7% |
| Total Pasivo | \$ 6,106.04 | 100.0% | \$ 8,491.54 | 100.0% | \$ 9,432.11 | 100.0% | \$ 9,237.96 | 100.0% | \$ 9,434.83 | 100.0% | \$ 8,315.25 | 100.0% |
| Patrimonio | | | | | | | | | | | | |
| Aportes accionistas | \$ 2,134.08 | 33.3% | \$ 2,134.08 | 32.4% | \$ 2,134.08 | 29.2% | \$ 2,134.08 | 28.4% | \$ 2,134.08 | 28.5% | \$ 2,134.08 | 19.1% |
| Reservas | \$ 951.94 | 14.9% | \$ 1,118.18 | 17.0% | \$ 1,118.18 | 15.3% | \$ 1,118.18 | 14.9% | \$ 1,118.18 | 14.9% | \$ 2,818.12 | 25.2% |
| Superávit revaluación | \$ 1,795.25 | 28.0% | \$ 1,796.25 | 27.3% | \$ 1,796.25 | 24.6% | \$ 1,868.21 | 24.9% | \$ 1,796.25 | 24.0% | \$ 1,868.21 | 16.7% |
| Otros resultados | \$ 127.41 | 2.0% | \$ 103.90 | 1.6% | \$ 225.89 | 3.1% | \$ 754.31 | 10.0% | \$ 225.89 | 3.0% | \$ 754.31 | 6.7% |
| Resultado acumulados aplicación NIIF'S | \$ -57.16 | -0.9% | \$ -57.16 | -0.9% | \$ -57.16 | -0.8% | \$ -57.16 | -0.8% | \$ -57.16 | -0.8% | \$ -57.16 | -0.5% |
| Resultados acumulados | \$ 166.15 | 2.6% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% |
| Resultados del ejercicio | \$ 1,290.52 | 20.1% | \$ 1,496.15 | 22.7% | \$ 2,096.98 | 28.7% | \$ 1,699.94 | 22.6% | \$ 2,272.44 | 30.3% | \$ 3,674.60 | 32.8% |
| Total Patrimonio | \$ 6,408.19 | 100.0% | \$ 6,591.40 | 100.0% | \$ 7,314.21 | 100.0% | \$ 7,517.56 | 100.0% | \$ 7,489.68 | 100.0% | \$11,192.16 | 100.0% |
| Total Pasivo y Patrimonio | \$12,514.23 | | \$15,082.93 | | \$16,746.32 | | \$16,755.52 | | \$16,924.50 | | \$19,507.41 | |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Fideval S.A.

(Expresado en miles de dólares)

| | dic-21 | | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | ago-24 | | ago-25 | |
|---|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | USD | % |
| Ingresos | | | | | | | | | | | | |
| Intereses y rendimientos | \$ 107.93 | 0.9% | \$ 191.76 | 1.4% | \$ 330.30 | 1.8% | \$ 272.68 | 1.5% | \$ 179.11 | 1.5% | \$ 201.68 | 1.4% |
| Comisiones ganadas | \$11,566.77 | 97.9% | \$13,803.20 | 98.2% | \$17,430.39 | 97.0% | \$17,201.78 | 94.9% | \$11,273.69 | 95.5% | \$13,471.49 | 91.5% |
| Otros ingresos no operacionales | \$ 145.60 | 1.2% | \$ 66.49 | 0.5% | \$ 214.01 | 1.2% | \$ 657.18 | 3.6% | \$ 350.59 | 3.0% | \$ 1,056.07 | 7.2% |
| Total Ingresos | \$11,820.30 | 100.0% | \$14,061.46 | 100.0% | \$17,974.70 | 100.0% | \$18,131.64 | 100.0% | \$11,803.39 | 100.0% | \$14,729.23 | 100.0% |
| Egresos | | | | | | | | | | | | |
| Gasto financiero | \$ 147.49 | 1.6% | \$ 137.52 | 1.1% | \$ 142.16 | 1.0% | \$ 172.90 | 1.1% | \$ 113.95 | 1.2% | \$ 126.88 | 1.1% |
| Gastos administrativos | \$ 8,921.59 | 94.8% | \$10,802.77 | 87.1% | \$13,750.01 | 96.4% | \$14,512.62 | 96.0% | \$ 9,142.58 | 95.9% | \$10,536.09 | 95.3% |
| Impuestos, tasas y contribuciones | \$ 338.30 | 3.6% | \$ 385.77 | 3.1% | \$ 375.66 | 2.6% | \$ 438.25 | 2.9% | \$ 274.42 | 2.9% | \$ 391.67 | 3.5% |
| Impuesto renta corriente | \$ - | 0.0% | \$ 1,073.01 | 8.7% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% | \$ - | 0.0% |
| Total Gastos | \$ 9,407.38 | 100.0% | \$12,399.07 | 100.0% | \$14,267.83 | 100.0% | \$15,123.77 | 100.0% | \$ 9,530.95 | 100.0% | \$11,054.63 | 100.0% |
| Utilidad Antes de Impuestos y Part. Trabajadores | \$ 2,412.91 | 20.4% | \$ 1,662.39 | 11.8% | \$ 3,706.87 | 20.6% | \$ 3,007.87 | 16.6% | \$ 2,272.44 | 19.3% | \$ 3,674.60 | 24.9% |
| Ingresos Totales | \$11,820.30 | | \$14,061.46 | | \$17,974.70 | | \$18,131.64 | | \$11,803.39 | | \$14,729.23 | |
| Egresos Totales | \$ 9,407.38 | | \$12,399.07 | | \$14,267.83 | | \$15,123.77 | | \$ 9,530.95 | | \$11,054.63 | |
| Utilidad Antes de Impuestos y Part. Trabajadores | \$ 2,412.91 | | \$ 1,662.39 | | \$ 3,706.87 | | \$ 3,007.87 | | \$ 2,272.44 | | \$ 3,674.60 | |

Fuente: Fideval Elaboración: CTH

ANÁLISIS HORIZONTAL

BALANCE DE SITUACIÓN Fideval S.A.

(Expresado en miles de dólares)

| Activo | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | ago-24 | ago-25 | |
|--|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | USD | % | USD | % | USD | USD | USD | % |
| Bancos y otras Instituciones | \$ 429.76 | -1.7% | \$ 1,316.70 | 206.4% | \$ 1,434.18 | \$ 1,363.35 | \$ 2,114.89 | 47.46% |
| Inversiones renta variable | \$ 1,077.85 | -41.9% | \$ 1,403.04 | 30.2% | \$ 1,558.02 | \$ 1,529.96 | \$ 1,987.78 | 27.6% |
| Cuentas por cobrar | \$ 768.04 | -62.0% | \$ 1,703.26 | 121.8% | \$ 2,857.84 | \$ 3,566.57 | \$ 3,506.82 | 22.7% |
| Comisiones por cobrar | \$ 2,222.07 | 27.0% | \$ 2,411.95 | 8.5% | \$ 1,381.69 | \$ 1,209.88 | \$ 1,893.69 | 37.1% |
| Provisiones cuentas incobrables | \$ -695.34 | -3.9% | \$ -267.75 | -61.5% | \$ - | \$ - | \$ - | |
| Otros activos disponibles | \$ 918.41 | 46.2% | \$ 416.85 | -54.6% | \$ 1,034.74 | \$ 416.85 | \$ 1,027.64 | -0.7% |
| Pagos anticipados y cargos diferidos | \$ 746.86 | 67.0% | \$ 971.30 | 30.1% | \$ 736.36 | \$ 1,056.77 | \$ 605.66 | -17.7% |
| Propiedad, planta y equipo | \$ 1,123.75 | -38.3% | \$ 1,216.12 | 8.2% | \$ 1,307.32 | \$ 1,265.40 | \$ 1,613.18 | 23.4% |
| Propiedades de inversion | \$ 70.92 | | \$ 70.92 | 0.0% | \$ 71.62 | \$ 70.92 | \$ 71.62 | 0.0% |
| Derechos fiduciarios | \$ 5,659.52 | 28.2% | \$ 5,444.94 | -3.8% | \$ 5,193.41 | \$ 5,284.06 | \$ 5,009.67 | -3.5% |
| Depreciación acumulada | \$ -594.17 | -25.1% | \$ -732.16 | 23.2% | \$ -883.79 | \$ -834.86 | \$ -969.19 | 9.7% |
| Amortizaciones acumulada | \$ -10.77 | 0.0% | \$ -10.77 | 0.0% | \$ -10.77 | \$ -10.77 | \$ -10.77 | 0.0% |
| Inversiones largo plazo | \$ 3,366.03 | 401.3% | \$ 2,801.91 | -16.8% | \$ 2,074.91 | \$ 2,006.36 | \$ 2,656.42 | 28.0% |
| Total Activo | \$15,082.93 | 20.5% | \$16,746.32 | 11.0% | \$16,755.52 | \$16,924.50 | \$19,507.41 | 16.4% |
| Pasivo | | | | | | | | |
| Pasivo financiero | \$ 1,567.21 | 116.5% | \$ 1,865.93 | 19.1% | \$ 1,771.40 | \$ 2,257.59 | \$ 2,021.48 | 14.1% |
| Pasivo no financiero | \$ 2,147.37 | 41.8% | \$ 1,800.38 | -16.2% | \$ 2,170.51 | \$ 1,935.54 | \$ 1,752.76 | -19.2% |
| Obligaciones patronales corrientes | \$ 915.51 | 24.3% | \$ 592.43 | -35.3% | \$ 1,147.74 | \$ 785.69 | \$ 853.64 | -25.6% |
| Obligaciones tributarias | \$ 935.80 | -13.8% | \$ 1,953.63 | 108.8% | \$ 1,177.68 | \$ 590.87 | \$ 439.04 | -62.7% |
| Provisiones | \$ 1,488.53 | 887.8% | \$ 1,501.95 | 0.9% | \$ 2,022.56 | \$ 2,146.73 | \$ 2,105.77 | 4.1% |
| Pasivo largo plazo | \$ 1,437.12 | -24.2% | \$ 1,717.78 | 19.5% | \$ 948.08 | \$ 1,718.42 | \$ 1,142.56 | 20.5% |
| Total Pasivo | \$ 8,491.54 | 39.1% | \$ 9,432.11 | 11.1% | \$ 9,237.96 | \$ 9,434.83 | \$ 8,315.25 | -10.0% |
| Patrimonio | | | | | | | | |
| Aportes accionistas | \$ 2,134.08 | 0.0% | \$ 2,134.08 | 0.0% | \$ 2,134.08 | \$ 2,134.08 | \$ 2,134.08 | 0.0% |
| Reservas | \$ 1,118.18 | 17.5% | \$ 1,118.18 | 0.0% | \$ 1,118.18 | \$ 1,118.18 | \$ 2,818.12 | 152.0% |
| Superávit revaluación | \$ 1,796.25 | 0.1% | \$ 1,796.25 | 0.0% | \$ 1,868.21 | \$ 1,796.25 | \$ 1,868.21 | 0.0% |
| Otros resultados | \$ 103.90 | -18.5% | \$ 225.89 | 117.4% | \$ 754.31 | \$ 225.89 | \$ 754.31 | 0.0% |
| Resultado acumulados aplicación NIIF'S | \$ -57.16 | 0.0% | \$ -57.16 | 0.0% | \$ -57.16 | \$ -57.16 | \$ -57.16 | 0.0% |
| Resultados acumulados | \$ - | -100.0% | \$ - | | \$ - | \$ - | \$ - | |
| Resultados del ejercicio | \$ 1,496.15 | 15.9% | \$ 2,096.98 | 40.2% | \$ 1,699.94 | \$ 2,272.44 | \$ 3,674.60 | 116.2% |
| Total Patrimonio | \$ 6,591.40 | 2.9% | \$ 7,314.21 | 11.0% | \$ 7,517.56 | \$ 7,489.68 | \$11,192.16 | 48.9% |
| Total Pasivo y Patrimonio | \$15,082.93 | 20.5% | \$16,746.32 | 11.0% | \$16,755.52 | \$16,924.50 | \$19,507.41 | 16.4% |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS Fideval S.A.

(Expresado en miles de dólares)

| | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | ago-24 | ago-25 | |
|---|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | USD | % | USD | % | USD | USD | USD | % |
| Ingresos | | | | | | | | |
| Intereses y rendimientos | \$ 191.76 | 77.7% | \$ 330.30 | 72.2% | \$ 272.68 | \$ 179.11 | \$ 201.68 | -26.0% |
| Comisiones ganadas | \$13,803.20 | 19.3% | \$17,430.39 | 26.3% | \$17,201.78 | \$11,273.69 | \$13,471.49 | -21.7% |
| Otros ingresos no operacionales | \$ 66.49 | -54.3% | \$ 214.01 | 221.8% | \$ 657.18 | \$ 350.59 | \$ 1,056.07 | 60.7% |
| Total Ingresos | \$14,061.46 | 19.0% | \$17,974.70 | 27.8% | \$18,131.64 | \$11,803.39 | \$14,729.23 | -18.8% |
| Egresos | | | | | | | | |
| Gasto financiero | \$ 137.52 | -6.8% | \$ 142.16 | 3.4% | \$ 172.90 | \$ 113.95 | \$ 126.88 | -26.6% |
| Gastos administrativos | \$10,802.77 | 21.1% | \$13,750.01 | 27.3% | \$14,512.62 | \$ 9,142.58 | \$10,536.09 | -27.4% |
| Impuestos, tasas y contribuciones | \$ 385.77 | 14.0% | \$ 375.66 | -2.6% | \$ 438.25 | \$ 274.42 | \$ 391.67 | -10.6% |
| Impuesto renta corriente | \$ - | | \$ - | | \$ - | \$ - | \$ - | |
| Total Gastos | \$11,326.06 | 20.4% | \$14,267.83 | 26.0% | \$15,123.77 | \$ 9,530.95 | \$11,054.63 | -26.9% |
| Utilidad Antes de Impuestos y Part. Trabajadores | \$ 2,735.40 | 13.4% | \$ 3,706.87 | 35.5% | \$ 3,007.87 | \$ 2,272.44 | \$ 3,674.60 | 22.2% |
| Ingresos Totales | \$14,061.46 | 19.0% | \$17,974.70 | 27.8% | \$18,131.64 | \$11,803.39 | \$14,729.23 | -18.8% |
| Egresos Totales | \$11,326.06 | 20.4% | \$14,267.83 | 26.0% | \$15,123.77 | \$ 9,530.95 | \$11,054.63 | -26.9% |
| Utilidad Antes de Impuestos y Part. Trabajadores | \$ 2,735.40 | 13.4% | \$ 3,706.87 | 35.5% | \$ 3,007.87 | \$ 2,272.44 | \$ 3,674.60 | 22.2% |

Fuente: Fideval Elaboración: CTH

| INDICES FINANCIEROS | | | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fideval S.A. | | | | | |
| | dic-20 | dic-21 | dic-22 | dic-23 | dic-24 |
| <u>LIQUIDEZ:</u> | | | | | |
| <u>ACTIVO CORRIENTE</u> | 1.08 | 1.36 | 1.56 | 1.69 | 1.46 |
| <u>PASIVO CORRIENTE</u> | | | | | |
| <u>SOLIDEZ:</u> | | | | | |
| <u>PATRIMONIO</u> | 0.45 | 0.51 | 0.44 | 0.44 | 0.45 |
| <u>ACTIVO TOTAL</u> | | | | | |
| <u>PATRIMONIO</u> | 0.83 | 1.05 | 0.78 | 0.78 | 0.81 |
| <u>PASIVO TOTAL</u> | | | | | |
| <u>ENDEUDAMIENTO:</u> | | | | | |
| <u>PASIVO TOTAL</u> | 54.7% | 48.8% | 56.3% | 56.3% | 55.1% |
| <u>ACTIVO TOTAL</u> | | | | | |

Fuente Fideval Elaboración: CTH

**Anexo Información financiera
del Originador**

| ANÁLISIS VERTICAL | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| BALANCE DE SITUACIÓN | | | | | | | | | | |
| (Expresado en miles de dólares) | | | | | | | | | | |
| Activo | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 | |
| | USD | % |
| Fondos Disponibles | 66,781.47 | 7.6% | 50,665.84 | 6.0% | 75,746.44 | 8.7% | 50,837.23 | 6.0% | 45,763.89 | 5.0% |
| Inversiones | 142,686.92 | 16.2% | 200,208.19 | 23.8% | 230,587.86 | 26.5% | 208,595.96 | 24.4% | 282,690.35 | 31.1% |
| Cartera de créditos | 492,948.20 | 56.0% | 420,854.02 | 50.0% | 387,284.48 | 44.4% | 391,344.67 | 45.8% | 363,744.33 | 40.0% |
| Cuentas por cobrar | 36,680.49 | 4.2% | 27,623.82 | 3.3% | 26,097.47 | 3.0% | 50,204.11 | 5.9% | 60,811.47 | 6.7% |
| Bienes realizables adjudicados por pago | 19,505.81 | 2.2% | 20,871.52 | 2.5% | 20,264.64 | 2.3% | 18,862.48 | 2.2% | 20,265.91 | 2.2% |
| Propiedades y equipos | 14,315.23 | 1.6% | 16,203.13 | 1.9% | 17,785.70 | 2.0% | 17,809.07 | 2.1% | 17,237.50 | 1.9% |
| Otros Activos | 107,369.37 | 12.2% | 104,803.13 | 12.5% | 113,893.77 | 13.1% | 116,348.78 | 13.6% | 117,916.46 | 13.0% |
| Total Activo | 880,287.49 | 100% | 841,229.65 | 100% | 871,660.36 | 100% | 854,002.29 | 100% | 908,429.91 | 100% |
| Pasivo | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 | |
| | USD | % |
| Obligaciones con el Público | 766,147.41 | 93.5% | 739,057.39 | 94.2% | 766,775.15 | 94.1% | 748,728.39 | 93.9% | 809,882.95 | 94.6% |
| Obligaciones inmediatas | 1,023.79 | 0.1% | 111.10 | 0.0% | 244.20 | 0.0% | 787.44 | 0.1% | 1,060.73 | 0.1% |
| Cuentas por pagar | 22,747.17 | 2.8% | 18,653.23 | 2.4% | 21,166.58 | 2.6% | 19,643.90 | 2.5% | 20,091.88 | 2.3% |
| Obligaciones financieras | 26,133.21 | 3.2% | 24,152.85 | 3.1% | 24,207.08 | 3.0% | 23,670.32 | 3.0% | 22,405.92 | 2.6% |
| Otros pasivos | 3,488.19 | 0.4% | 2,771.05 | 0.4% | 2,443.29 | 0.3% | 4,911.37 | 0.6% | 3,063.62 | 0.4% |
| Total Pasivo | 819,539.77 | 100% | 784,745.62 | 100% | 814,836.29 | 100% | 797,741.42 | 100% | 856,505.11 | 100% |
| Patrimonio | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 | |
| | USD | % |
| Capital Social | 7,913.70 | 13.0% | 8,185.20 | 14.5% | 8,332.20 | 14.7% | 8,300.90 | 14.8% | 8,500.70 | 16.4% |
| Reservas | 46,369.50 | 76.3% | 48,591.84 | 86.0% | 48,679.89 | 85.7% | 48,679.89 | 86.5% | 43,694.38 | 84.1% |
| Superavit por valuaciones | 3,759.82 | 6.2% | 3.04 | 0.0% | 189.84 | 0.3% | (334.64) | -0.6% | 115.87 | 0.2% |
| Resultado Acumulado | - | - | - | 0.0% | - | - | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Pérdidas acumuladas | - | 0.0% | (399.35) | -0.7% | (399.35) | -0.7% | (399.35) | -0.7% | (399.35) | -0.8% |
| Resultado del Ejercicio | 2,704.70 | 4.5% | 103.30 | 0.2% | 21.48 | 0.0% | 14.07 | 0.0% | 13.19 | 0.0% |
| Total Patrimonio | 60,747.72 | 100% | 56,484.04 | 100% | 56,824.07 | 100% | 56,260.87 | 100% | 51,924.80 | 100% |
| Pasivo + Patrimonio | 880,287.49 | | 841,229.65 | | 871,660.36 | | 854,002.29 | | 908,429.91 | |
| ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS | | | | | | | | | | |
| (Expresado en miles de dólares) | | | | | | | | | | |
| | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 | |
| | USD | % |
| Intereses ganados | 76,712.37 | 79.4% | 76,503.56 | 78.2% | 75,236.91 | 78.6% | 56,336.01 | 79.8% | 57,236.70 | 83.0% |
| Comisiones | 1,548.96 | 1.6% | 1,358.62 | 1.4% | 1,053.94 | 1.1% | 815.46 | 1.2% | 780.97 | 1.1% |
| Utilidades financieras | 4,059.10 | 4.2% | 4,696.64 | 4.8% | 2,727.58 | 2.8% | 1,922.54 | 2.7% | 1,924.78 | 2.8% |
| Total Ingresos Financieros | 82,320.43 | 85.2% | 82,558.81 | 84.4% | 79,018.43 | 82.6% | 59,074.00 | 83.7% | 59,942.44 | 86.9% |
| Intereses causados | 38,762.69 | 40.1% | 41,735.18 | 42.7% | 47,688.23 | 49.8% | 35,289.57 | 50.0% | 35,978.08 | 52.2% |
| Comisiones causadas | 585.52 | 0.6% | 566.58 | 0.6% | 377.84 | 0.4% | 289.64 | 0.4% | 373.38 | 0.5% |
| Pérdidas Financieras | 6,137.16 | 6.4% | 6,744.79 | 6.9% | 6,019.19 | 6.3% | 4,502.05 | 6.4% | 4,177.26 | 6.1% |
| Total Egreso Financiero | 45,485.36 | 47.1% | 49,046.54 | 50.1% | 54,085.26 | 56.5% | 40,081.25 | 56.8% | 40,528.73 | 58.8% |
| Margen Financiero | 36,835.07 | 38.1% | 33,512.27 | 34.3% | 24,933.18 | 26.0% | 18,992.75 | 26.9% | 19,413.71 | 28.1% |
| Ingreso por servicios | 3,376.90 | 3.5% | 3,463.14 | 3.5% | 3,123.65 | 3.3% | 2,370.61 | 3.4% | 2,062.79 | 3.0% |
| Ingreso operacionales | 8,561.73 | 8.9% | 7,773.66 | 7.9% | 5,986.86 | 6.3% | 4,353.39 | 6.2% | 4,379.09 | 6.3% |
| Egresos de operación | 35,166.81 | 36.4% | 34,096.68 | 34.9% | 31,630.02 | 33.0% | 22,355.12 | 31.7% | 22,565.38 | 32.7% |
| Margen Operacional | 13,606.89 | 14.1% | 10,652.39 | 10.9% | 2,413.66 | 2.5% | 3,361.63 | 4.8% | 3,290.22 | 4.8% |
| Provisiones, amortizaciones y depreciaciones | 10,399.67 | 10.8% | 13,220.55 | 13.5% | 9,330.11 | 9.7% | 7,539.61 | 10.7% | 5,318.04 | 7.7% |
| Egresos extraordinarios | 655.23 | 0.7% | 1,320.52 | 1.4% | 650.74 | 0.7% | 596.72 | 0.8% | 554.66 | 0.8% |
| Ingresos extraordinarios | 2,352.81 | 2.4% | 4,010.21 | 4.1% | 7,592.46 | 7.9% | 4,791.25 | 6.8% | 2,598.00 | 3.8% |
| Utilidad Antes de Impuestos y Participaciones | 4,904.79 | 5.1% | 121.53 | 0.1% | 25.27 | 0.0% | 16.55 | 0.0% | 15.52 | 0.0% |
| Participación a Empleados | 735.72 | 0.8% | 18.23 | 0.0% | 3.79 | 0.0% | 2.48 | 0.0% | 2.33 | 0.0% |
| Impuesto a la Renta | 1,464.37 | 1.5% | - | 0.0% | - | 0.0% | - | 0.0% | - | 0.0% |
| Utilidad Neta | 2,704.70 | 2.8% | 103.30 | 0.1% | 21.48 | 0.0% | 14.07 | 0.0% | 13.19 | 0.0% |

Fuente: Superintendencia de Economía Popular y Solidaria Elaboración: CTH

| ANÁLISIS HORIZONTAL | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------|---------|
| BALANCE DE SITUACIÓN | | | | | | | | | |
| (Expresado en miles de dólares) | | | | | | | | | |
| Activo | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 |
| | USD | USD | % | USD | % | USD | USD | % | |
| Fondos Disponibles | 66,781.47 | 50,665.84 | -24.1% | 75,746.44 | 49.5% | 50,837.23 | 45,763.89 | -10.0% | |
| Inversiones | 142,686.92 | 200,208.19 | 40.3% | 230,587.86 | 15.2% | 208,595.96 | 282,690.35 | 35.5% | |
| Cartera de créditos | 492,948.20 | 420,854.02 | -14.6% | 387,284.48 | -8.0% | 391,344.67 | 363,744.33 | -7.1% | |
| Cuentas por cobrar | 36,680.49 | 27,623.82 | -24.7% | 26,097.47 | -5.5% | 50,204.11 | 60,811.47 | 21.1% | |
| Bienes realizables adjudicados por pago | 19,505.81 | 20,871.52 | 7.0% | 20,264.64 | -2.9% | 18,862.48 | 20,265.91 | 7.4% | |
| Propiedades y equipos | 14,315.23 | 16,203.13 | 13.2% | 17,785.70 | 9.8% | 17,809.07 | 17,237.50 | -3.2% | |
| Otros Activos | 107,369.37 | 104,803.13 | -2.4% | 113,893.77 | 8.7% | 116,348.78 | 117,916.46 | 1.3% | |
| Total Activo | 880,287.49 | 841,229.65 | -4.4% | 871,660.36 | 3.6% | 854,002.29 | 908,429.91 | 6.4% | |
| Pasivo | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 |
| | USD | USD | % | USD | % | USD | USD | % | |
| Obligaciones con el Público | 766,147.41 | 739,057.39 | -3.5% | 766,775.15 | 3.8% | 748,728.39 | 809,882.95 | 8.2% | |
| Obligaciones inmediatas | 1,023.79 | 111.10 | -89.1% | 244.20 | 119.8% | 787.44 | 1,060.73 | 34.7% | |
| Cuentas por pagar | 22,747.17 | 18,653.23 | -18.0% | 21,166.58 | 13.5% | 19,643.90 | 20,091.88 | 2.3% | |
| Obligaciones financieras | 26,133.21 | 24,152.85 | -7.6% | 24,207.08 | 0.2% | 23,670.32 | 22,405.92 | -5.3% | |
| Otros pasivos | 3,488.19 | 2,771.05 | -20.6% | 2,443.29 | -11.8% | 4,911.37 | 3,063.62 | -37.6% | |
| Total Pasivo | 819,539.77 | 784,745.62 | -4.2% | 814,836.29 | 3.8% | 797,741.42 | 856,505.11 | 7.4% | |
| Patrimonio | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 |
| | USD | USD | % | USD | % | USD | USD | % | |
| Capital Social | 7,913.70 | 8,185.20 | 3.4% | 8,332.20 | 1.8% | 8,300.90 | 8,500.70 | 2.4% | |
| Reservas | 46,369.50 | 48,591.84 | 4.8% | 48,679.89 | 0.2% | 48,679.89 | 43,694.38 | -10.2% | |
| Superavit por valuaciones | 3,759.82 | 3.04 | -99.9% | 189.84 | 6143.3% | (334.64) | 115.87 | -134.6% | |
| Pérdidas acumuladas | - | (399.35) | #¡DIV/0! | (399.35) | 0.0% | (399.35) | (399.35) | 0.0% | |
| Resultado del Ejercicio | 2,704.70 | 103.30 | -96.2% | 21.48 | -79.2% | 14.07 | 13.19 | -6.2% | |
| Total Patrimonio | 60,747.72 | 56,484.04 | -7.0% | 56,824.07 | 0.6% | 56,260.87 | 51,924.80 | -7.7% | |
| Pasivo + Patrimonio | 880,287.49 | 841,229.65 | -4.4% | 871,660.36 | 3.6% | 854,002.29 | 908,429.91 | 6.4% | |
| ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS | | | | | | | | | |
| (Expresado en miles de dólares) | | | | | | | | | |
| | dic-22 | | dic-23 | | dic-24 | | sept-24 | | sept-25 |
| | USD | USD | % | USD | % | USD | USD | % | |
| Intereses ganados | 76,712.37 | 76,503.56 | -0.3% | 75,236.91 | -1.7% | 56,336.01 | 57,236.70 | 1.6% | |
| Comisiones | 1,548.96 | 1,358.62 | -12.3% | 1,053.94 | -22.4% | 815.46 | 780.97 | -4.2% | |
| Utilidades financieras | 4,059.10 | 4,696.64 | 15.7% | 2,727.58 | -41.9% | 1,922.54 | 1,924.78 | 0.1% | |
| Total Ingresos Financieros | 82,320.43 | 82,558.81 | 0.3% | 79,018.43 | -4.3% | 59,074.00 | 59,942.44 | 1.5% | |
| Intereses causados | 38,762.69 | 41,735.18 | 7.7% | 47,688.23 | 14.3% | 35,289.57 | 35,978.08 | 2.0% | |
| Comisiones causadas | 585.52 | 566.58 | -3.2% | 377.84 | -33.3% | 289.64 | 373.38 | 28.9% | |
| Pérdidas Financieras | 6,137.16 | 6,744.79 | 9.9% | 6,019.19 | -10.8% | 4,502.05 | 4,177.26 | -7.2% | |
| Total Egreso Financiero | 45,485.36 | 49,046.54 | 7.8% | 54,085.26 | 10.3% | 40,081.25 | 40,528.73 | 1.1% | |
| Margen Financiero | 36,835.07 | 33,512.27 | -9.0% | 24,933.18 | -25.6% | 18,992.75 | 19,413.71 | 2.2% | |
| Ingreso por servicios | 3,376.90 | 3,463.14 | 2.6% | 3,123.65 | -9.8% | 2,370.61 | 2,062.79 | -13.0% | |
| Ingreso operacionales | 8,561.73 | 7,773.66 | -9.2% | 5,986.86 | -23.0% | 4,353.39 | 4,379.09 | 0.6% | |
| Egresos de operación | 35,166.81 | 34,096.68 | -3.0% | 31,630.02 | -7.2% | 22,355.12 | 22,565.38 | 0.9% | |
| Margen Operacional | 13,606.89 | 10,652.39 | -21.7% | 2,413.66 | -77.3% | 3,361.63 | 3,290.22 | -2.1% | |
| Provisiones, amortizaciones y depreciaciones | 10,399.67 | 13,220.55 | 27.1% | 9,330.11 | -29.4% | 7,539.61 | 5,318.04 | -29.5% | |
| Egresos extraordinarios | 655.23 | 1,320.52 | 101.5% | 650.74 | -50.7% | 596.72 | 554.66 | -7.0% | |
| Ingresos extraordinarios | 2,352.81 | 4,010.21 | 70.4% | 7,592.46 | 89.3% | 4,791.25 | 2,598.00 | -45.8% | |
| Utilidad Antes de Impuestos y Participaciones | 4,904.79 | 121.53 | -97.5% | 25.27 | -79.2% | 16.55 | 15.52 | -6.2% | |
| Participación a Empleados | 735.72 | 18.23 | -97.5% | 3.79 | -79.2% | 2.48 | 2.33 | -6.2% | |
| Impuesto a la Renta | 1,464.37 | - | -100.0% | - | 0.0% | - | - | 0.0% | |
| Utilidad Neta | 2,704.70 | 103.30 | -96.2% | 21.48 | -79.2% | 14.07 | 13.19 | -6.2% | |

Fuente: Superintendencia de Economía Popular y Solidaria Elaboración: CTH

| INDICES FINANCIEROS | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| MUTUALISTA PICHINCHA | | | |
| | dic-22 | dic-23 | dic-24 |
| LIQUIDEZ: | | | |
| $\frac{\text{FONDOS DISPONIBLES}}{\text{TOTAL DEPÓSITOS A CORTO PLAZO}}$ | 14.34% | 11.44% | 16.97% |
| CALIDAD DE ACTIVOS: | | | |
| MOROSIDAD DE LA CARTERA DE CREDITO INMOBILIARIO | 1.97% | 3.79% | 4.37% |
| COBERTURA DE PROVISIONES: | | | |
| COBERTURA DE LA CARTERA DE CREDITO INMOBILIARIO | 83.27% | 37.72% | 52.32% |
| MANEJO ADMINISTRATIVO: | | | |
| $\frac{\text{ACTIVOS PRODUCTIVOS}}{\text{PASIVO CON COSTO}}$ | 97.84% | 96.20% | 96.17% |
| GRADO DE ABSORCIÓN: | | | |
| $\frac{\text{GASTOS OPERATIVOS}}{\text{MARGEN FINANCIERO}}$ | 110.67% | 134.56% | 160.45% |
| $\frac{\text{GASTOS DE PERSONAL}}{\text{ACTIVO TOTAL PROMEDIO}}$ | 1.34% | 1.34% | 1.26% |
| $\frac{\text{GASTOS OPERATIVOS}}{\text{ACTIVO TOTAL PROMEDIO}}$ | 4.02% | 4.00% | 3.84% |
| RENTABILIDAD | | | |
| ROA: $\frac{\text{RESULTADO DEL EJERCICIO}}{\text{ACTIVO PROMEDIO}}$ | 0.31% | 0.01% | 0.00% |
| ROE: $\frac{\text{RESULTADO DEL EJERCICIO}}{\text{PATRIMONIO PROMEDIO}}$ | 4.66% | 0.18% | 0.04% |

Fuente: Superintendencia de Economía Popular y Solidaria Elaboración: CTH

Anexo Flujo de los Valores

CLASE A1 ESTRUCTURA DE PAGOS

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|--------------|--------------|------------|
| | | 9.50% | | |
| 1 | 29,604,830.42 | 234,371.57 | 329,703.18 | 564,074.75 |
| 2 | 29,275,127.24 | 231,761.42 | 79,544.08 | 311,305.50 |
| 3 | 29,195,583.17 | 231,131.70 | 77,316.23 | 308,447.93 |
| 4 | 29,118,266.94 | 230,519.61 | 74,686.45 | 305,206.06 |
| 5 | 29,043,580.49 | 229,928.35 | 78,479.02 | 308,407.37 |
| 6 | 28,965,101.47 | 229,307.05 | 82,361.30 | 311,668.35 |
| 7 | 28,882,740.17 | 228,655.03 | 79,119.43 | 307,774.46 |
| 8 | 28,803,620.73 | 228,028.66 | 76,316.92 | 304,345.59 |
| 9 | 28,727,303.81 | 227,424.49 | 81,492.65 | 308,917.14 |
| 10 | 28,645,811.16 | 226,779.34 | 81,803.58 | 308,582.92 |
| 11 | 28,564,007.58 | 226,131.73 | 83,665.64 | 309,797.37 |
| 12 | 28,480,341.95 | 225,469.37 | 81,014.72 | 306,484.09 |
| 13 | 28,399,327.23 | 224,828.01 | 86,984.37 | 311,812.37 |
| 14 | 28,312,342.86 | 224,139.38 | 94,256.25 | 318,395.63 |
| 15 | 28,218,086.61 | 223,393.19 | 96,856.19 | 320,249.38 |
| 16 | 28,121,230.42 | 222,626.41 | 97,410.72 | 320,037.13 |
| 17 | 28,023,819.70 | 221,855.24 | 95,205.20 | 317,060.44 |
| 18 | 27,928,614.50 | 221,101.53 | 95,914.75 | 317,016.28 |
| 19 | 27,832,699.75 | 220,342.21 | 97,241.57 | 317,583.78 |
| 20 | 27,735,458.18 | 219,572.38 | 96,045.74 | 315,618.11 |
| 21 | 27,639,412.44 | 218,812.02 | 91,476.91 | 310,288.93 |
| 22 | 27,547,935.53 | 218,087.82 | 95,125.35 | 313,213.17 |
| 23 | 27,452,810.18 | 217,334.75 | 98,419.15 | 315,753.89 |
| 24 | 27,354,391.03 | 216,555.60 | 101,206.68 | 317,762.27 |
| 25 | 27,253,184.35 | 215,754.38 | 106,839.07 | 322,593.45 |
| 26 | 27,146,345.28 | 214,908.57 | 104,401.03 | 319,309.60 |
| 27 | 27,041,944.25 | 214,082.06 | 107,703.20 | 321,785.26 |
| 28 | 26,934,241.05 | 213,229.41 | 113,736.04 | 326,965.45 |
| 29 | 26,820,505.01 | 212,329.00 | 110,812.93 | 323,141.93 |
| 30 | 26,709,692.07 | 211,451.73 | 111,269.43 | 322,721.16 |
| 31 | 26,598,422.64 | 210,570.85 | 108,924.00 | 319,494.85 |
| 32 | 26,489,498.64 | 209,708.53 | 109,349.25 | 319,057.78 |
| 33 | 26,380,149.39 | 208,842.85 | 111,541.58 | 320,384.43 |
| 34 | 26,268,607.81 | 207,959.81 | 114,010.76 | 321,970.57 |
| 35 | 26,154,597.05 | 207,057.23 | 112,880.19 | 319,937.42 |
| 36 | 26,041,716.86 | 206,163.59 | 110,057.49 | 316,221.08 |
| 37 | 25,931,659.37 | 205,292.30 | 121,715.03 | 327,007.33 |
| 38 | 25,809,944.34 | 204,328.73 | 123,459.49 | 327,788.22 |
| 39 | 25,686,484.85 | 203,351.34 | 123,786.09 | 327,137.43 |
| 40 | 25,562,698.75 | 202,371.37 | 122,111.77 | 324,483.14 |
| 41 | 25,440,586.98 | 201,404.65 | 134,584.67 | 335,989.31 |
| 42 | 25,306,002.31 | 200,339.18 | 143,130.01 | 343,469.19 |
| 43 | 25,162,872.31 | 199,206.07 | 140,183.03 | 339,389.10 |
| 44 | 25,022,689.27 | 198,096.29 | 143,726.56 | 341,822.85 |
| 45 | 24,878,962.71 | 196,958.45 | 141,186.64 | 338,145.09 |
| 46 | 24,737,776.08 | 195,840.73 | 137,091.95 | 332,932.68 |
| 47 | 24,600,684.12 | 194,755.42 | 128,931.50 | 323,686.91 |
| 48 | 24,471,752.63 | 193,734.71 | 122,319.02 | 316,053.73 |
| 49 | 24,349,433.60 | 192,766.35 | 121,432.82 | 314,199.17 |
| 50 | 24,228,000.78 | 191,805.01 | 124,976.50 | 316,781.51 |
| 51 | 24,103,024.28 | 190,815.61 | 129,286.77 | 320,102.38 |
| 52 | 23,973,737.51 | 189,792.09 | 135,074.55 | 324,866.64 |
| 53 | 23,838,662.96 | 188,722.75 | 135,824.60 | 324,547.35 |
| 54 | 23,702,838.36 | 187,647.47 | 138,798.65 | 326,446.12 |
| 55 | 23,564,039.71 | 186,548.65 | 140,488.42 | 327,037.07 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|------------|--------------|------------|
| 56 | 23,423,551.29 | 185,436.45 | 134,737.33 | 320,173.78 |
| 57 | 23,288,813.96 | 184,369.78 | 127,088.70 | 311,458.47 |
| 58 | 23,161,725.26 | 183,363.66 | 125,859.52 | 309,223.18 |
| 59 | 23,035,865.73 | 182,367.27 | 122,268.37 | 304,635.64 |
| 60 | 22,913,597.37 | 181,399.31 | 132,127.68 | 313,527.00 |
| 61 | 22,781,469.68 | 180,353.30 | 127,853.36 | 308,206.67 |
| 62 | 22,653,616.32 | 179,341.13 | 140,465.95 | 319,807.08 |
| 63 | 22,513,150.37 | 178,229.11 | 141,803.46 | 320,032.57 |
| 64 | 22,371,346.91 | 177,106.50 | 138,938.90 | 316,045.40 |
| 65 | 22,232,408.00 | 176,006.56 | 140,524.96 | 316,531.52 |
| 66 | 22,091,883.05 | 174,894.07 | 134,831.23 | 309,725.30 |
| 67 | 21,957,051.82 | 173,826.66 | 137,765.59 | 311,592.25 |
| 68 | 21,819,286.23 | 172,736.02 | 135,070.59 | 307,806.60 |
| 69 | 21,684,215.64 | 171,666.71 | 140,807.86 | 312,474.57 |
| 70 | 21,543,407.78 | 170,551.98 | 139,152.33 | 309,704.30 |
| 71 | 21,404,255.45 | 169,450.36 | 140,525.20 | 309,975.56 |
| 72 | 21,263,730.25 | 168,337.86 | 133,177.29 | 301,515.15 |
| 73 | 21,130,552.96 | 167,283.54 | 140,007.11 | 307,290.65 |
| 74 | 20,990,545.85 | 166,175.15 | 140,915.82 | 307,090.98 |
| 75 | 20,849,630.03 | 165,059.57 | 143,787.42 | 308,846.99 |
| 76 | 20,705,842.61 | 163,921.25 | 154,271.50 | 318,192.75 |
| 77 | 20,551,571.11 | 162,699.94 | 178,014.88 | 340,714.82 |
| 78 | 20,373,556.23 | 161,290.65 | 183,095.08 | 344,385.73 |
| 79 | 20,190,461.15 | 159,841.15 | 176,847.73 | 336,688.88 |
| 80 | 20,013,613.42 | 158,441.11 | 174,161.76 | 332,602.87 |
| 81 | 19,839,451.66 | 157,062.33 | 166,581.87 | 323,644.19 |
| 82 | 19,672,869.79 | 155,743.55 | 154,604.05 | 310,347.60 |
| 83 | 19,518,265.75 | 154,519.60 | 176,721.87 | 331,241.48 |
| 84 | 19,341,543.87 | 153,120.56 | 241,431.68 | 394,552.24 |
| 85 | 19,100,112.19 | 151,209.22 | 233,980.42 | 385,189.64 |
| 86 | 18,866,131.77 | 149,356.88 | 228,785.91 | 378,142.79 |
| 87 | 18,637,345.86 | 147,545.65 | 239,481.78 | 387,027.44 |
| 88 | 18,397,864.08 | 145,649.76 | 239,641.38 | 385,291.14 |
| 89 | 18,158,222.70 | 143,752.60 | 204,583.25 | 348,335.84 |
| 90 | 17,953,639.45 | 142,132.98 | 166,342.05 | 308,475.03 |
| 91 | 17,787,297.40 | 140,816.10 | 167,063.18 | 307,879.29 |
| 92 | 17,620,234.22 | 139,493.52 | 167,791.61 | 307,285.13 |
| 93 | 17,452,442.61 | 138,165.17 | 168,529.19 | 306,694.36 |
| 94 | 17,283,913.42 | 136,830.98 | 169,270.32 | 306,101.30 |
| 95 | 17,114,643.10 | 135,490.92 | 170,017.48 | 305,508.40 |
| 96 | 16,944,625.62 | 134,144.95 | 170,774.55 | 304,919.50 |
| 97 | 16,773,851.08 | 132,792.99 | 171,122.51 | 303,915.50 |
| 98 | 16,602,728.56 | 131,438.27 | 171,887.28 | 303,325.55 |
| 99 | 16,430,841.29 | 130,077.49 | 172,654.56 | 302,732.05 |
| 100 | 16,258,186.73 | 128,710.64 | 173,432.40 | 302,143.05 |
| 101 | 16,084,754.33 | 127,337.64 | 174,213.86 | 301,551.50 |
| 102 | 15,910,540.47 | 125,958.45 | 175,003.98 | 300,962.42 |
| 103 | 15,735,536.49 | 124,573.00 | 175,799.81 | 300,372.81 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|------------|--------------|------------|
| 104 | 15,559,736.68 | 123,181.25 | 176,600.41 | 299,781.66 |
| 105 | 15,383,136.27 | 121,783.16 | 177,408.84 | 299,192.00 |
| 106 | 15,205,727.43 | 120,378.68 | 178,226.13 | 298,604.80 |
| 107 | 15,027,501.30 | 118,967.72 | 179,048.34 | 298,016.06 |
| 108 | 14,848,452.96 | 117,550.25 | 179,878.53 | 297,428.78 |
| 109 | 14,668,574.44 | 116,126.21 | 180,715.74 | 296,841.96 |
| 110 | 14,487,858.70 | 114,695.55 | 181,558.03 | 296,253.58 |
| 111 | 14,306,300.67 | 113,258.21 | 182,407.45 | 295,665.67 |
| 112 | 14,123,893.21 | 111,814.15 | 183,264.07 | 295,078.23 |
| 113 | 13,940,629.14 | 110,363.31 | 184,126.93 | 294,490.25 |
| 114 | 13,756,502.21 | 108,905.64 | 184,998.09 | 293,903.74 |
| 115 | 13,571,504.11 | 107,441.07 | 185,876.61 | 293,317.69 |
| 116 | 13,385,627.50 | 105,969.55 | 186,761.54 | 292,731.09 |
| 117 | 13,198,865.96 | 104,491.02 | 187,654.93 | 292,145.96 |
| 118 | 13,011,211.03 | 103,005.42 | 188,552.85 | 291,558.28 |
| 119 | 12,822,658.17 | 101,512.71 | 189,460.36 | 290,973.07 |
| 120 | 12,633,197.81 | 100,012.82 | 190,375.51 | 290,388.33 |
| 121 | 12,442,822.30 | 98,505.68 | 191,297.36 | 289,803.03 |
| 122 | 12,251,524.94 | 96,991.24 | 192,225.96 | 289,217.20 |
| 123 | 12,059,298.98 | 95,469.45 | 193,163.39 | 288,632.84 |
| 124 | 11,866,135.59 | 93,940.24 | 194,109.69 | 288,049.93 |
| 125 | 11,672,025.90 | 92,403.54 | 195,061.93 | 287,465.46 |
| 126 | 11,476,963.98 | 90,859.30 | 196,021.16 | 286,880.46 |
| 127 | 11,280,942.82 | 89,307.46 | 196,990.46 | 286,297.93 |
| 128 | 11,083,952.35 | 87,747.96 | 197,965.88 | 285,713.83 |
| 129 | 10,885,986.48 | 86,180.73 | 198,951.48 | 285,132.21 |
| 130 | 10,687,034.99 | 84,605.69 | 192,517.33 | 277,123.02 |
| 131 | 10,494,517.67 | 83,081.60 | 193,574.86 | 276,656.46 |
| 132 | 10,300,942.81 | 81,549.13 | 194,643.08 | 276,192.21 |
| 133 | 10,106,299.73 | 80,008.21 | 195,718.06 | 275,726.27 |
| 134 | 9,910,581.67 | 78,458.77 | 196,801.85 | 275,260.62 |
| 135 | 9,713,779.81 | 76,900.76 | 197,894.53 | 274,795.29 |
| 136 | 9,515,885.28 | 75,334.09 | 198,996.17 | 274,330.26 |
| 137 | 9,316,889.11 | 73,758.71 | 200,105.83 | 273,864.54 |
| 138 | 9,116,783.28 | 72,174.53 | 201,225.60 | 273,400.13 |
| 139 | 8,915,557.68 | 70,581.50 | 202,352.51 | 272,934.01 |
| 140 | 8,713,205.16 | 68,979.54 | 203,492.67 | 272,472.21 |
| 141 | 8,509,712.50 | 67,368.56 | 204,638.12 | 272,006.68 |
| 142 | 8,305,074.38 | 65,748.51 | 205,790.95 | 271,539.45 |
| 143 | 8,099,283.43 | 64,119.33 | 206,957.23 | 271,076.56 |
| 144 | 7,892,326.20 | 62,480.92 | 208,130.02 | 270,610.93 |
| 145 | 7,684,196.18 | 60,833.22 | 209,312.40 | 270,145.62 |
| 146 | 7,474,883.78 | 59,176.16 | 210,504.46 | 269,680.62 |
| 147 | 7,264,379.32 | 57,509.67 | 211,704.26 | 269,213.93 |
| 148 | 7,052,675.07 | 55,833.68 | 212,916.88 | 268,750.56 |
| 149 | 6,839,758.18 | 54,148.09 | 214,138.38 | 268,286.46 |
| 150 | 6,625,619.80 | 52,452.82 | 215,367.84 | 267,820.66 |
| 151 | 6,410,251.97 | 50,747.83 | 216,607.35 | 267,355.17 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|-----------|--------------|------------|
| 152 | 6,193,644.62 | 49,033.02 | 217,854.98 | 266,888.00 |
| 153 | 5,975,789.65 | 47,308.33 | 219,115.82 | 266,424.15 |
| 154 | 5,756,673.83 | 45,573.67 | 220,385.92 | 265,959.59 |
| 155 | 5,536,287.91 | 43,828.95 | 221,664.38 | 265,493.33 |
| 156 | 5,314,623.53 | 42,074.10 | 222,955.29 | 265,029.39 |
| 157 | 5,091,668.24 | 40,309.04 | 224,254.70 | 264,563.74 |
| 158 | 4,867,413.54 | 38,533.69 | 225,566.72 | 264,100.41 |
| 159 | 4,641,846.82 | 36,747.95 | 226,886.39 | 263,634.34 |
| 160 | 4,414,960.43 | 34,951.77 | 228,218.83 | 263,170.60 |
| 161 | 4,186,741.61 | 33,145.04 | 229,559.11 | 262,704.15 |
| 162 | 3,957,182.50 | 31,327.69 | 230,911.34 | 262,239.03 |
| 163 | 3,726,271.16 | 29,499.65 | 232,273.57 | 261,773.22 |
| 164 | 3,493,997.59 | 27,660.81 | 233,648.93 | 261,309.74 |
| 165 | 3,260,348.66 | 25,811.09 | 235,034.42 | 260,845.51 |
| 166 | 3,025,314.25 | 23,950.40 | 236,428.17 | 260,378.58 |
| 167 | 2,788,886.07 | 22,078.68 | 237,837.30 | 259,915.98 |
| 168 | 2,551,048.77 | 20,195.80 | 239,252.86 | 259,448.67 |
| 169 | 2,311,795.91 | 18,301.72 | 240,681.98 | 258,983.70 |
| 170 | 2,071,113.93 | 16,396.32 | 242,124.73 | 258,521.05 |
| 171 | 1,828,989.20 | 14,479.50 | 243,574.63 | 258,054.13 |
| 172 | 1,585,414.57 | 12,551.20 | 245,038.85 | 257,590.05 |
| 173 | 1,340,375.72 | 10,611.31 | 246,511.96 | 257,123.26 |
| 174 | 1,093,863.76 | 8,659.75 | 247,999.07 | 256,658.83 |
| 175 | 845,864.69 | 6,696.43 | 249,498.26 | 256,194.69 |
| 176 | 596,366.43 | 4,721.23 | 251,006.63 | 255,727.86 |
| 177 | 345,359.80 | 2,734.10 | 252,528.22 | 255,262.32 |
| 178 | 92,831.58 | 734.92 | 92,831.58 | 93,566.49 |

C L A S E A2 - P ESTRUCTURA DE PAGOS

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|--------------|--------------|-----------|
| | | 9.50% | | |
| 1 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 2 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 3 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 4 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 5 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 6 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 7 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 8 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 9 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 10 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 11 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 12 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 13 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 14 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 15 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 16 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 17 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 18 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 19 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|-----------|--------------|-----------|
| 20 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 21 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 22 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 23 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 24 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 25 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 26 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 27 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 28 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 29 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 30 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 31 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 32 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 33 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 34 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 35 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 36 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 37 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 38 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 39 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 40 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 41 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 42 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 43 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 44 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 45 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 46 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 47 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 48 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 49 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 50 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 51 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 52 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 53 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 54 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 55 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 56 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 57 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 58 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 59 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 60 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 61 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 62 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 63 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 64 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 65 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 66 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 67 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 68 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 69 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 70 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 71 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 72 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 73 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 74 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 75 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 76 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 77 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 78 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 79 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 80 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 81 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 82 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 83 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|-----------|--------------|-----------|
| 84 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 85 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 86 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 87 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 88 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 89 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 90 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 91 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 92 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 93 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 94 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 95 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 96 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 97 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 98 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 99 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 100 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 101 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 102 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 103 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 104 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 105 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 106 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 107 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 108 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 109 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 110 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 111 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 112 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 113 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 114 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 115 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 116 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 117 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 118 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 119 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 120 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 121 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 122 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 123 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 124 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 125 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 126 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 127 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 128 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 129 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 130 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 131 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 132 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 133 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 134 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 135 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 136 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 137 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 138 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 139 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 140 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|-----------|--------------|-----------|
| 141 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 142 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 143 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 144 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 145 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 146 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 147 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 148 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 149 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 150 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 151 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 152 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 153 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 154 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 155 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 156 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 157 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 158 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 159 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 160 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 161 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 162 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 163 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 164 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 165 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 166 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 167 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 168 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 169 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 170 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 171 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 172 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 173 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 174 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 175 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 176 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 177 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | - | 21,501.98 |
| 178 | 2,716,039.49 | 21,501.98 | 17,717.76 | 39,219.74 |
| 179 | 2,698,321.73 | 21,361.71 | 27,964.49 | 49,326.21 |
| 180 | 2,670,357.24 | 21,140.33 | 27,938.54 | 49,078.87 |
| 181 | 2,642,418.69 | 20,919.15 | 27,912.49 | 48,831.64 |
| 182 | 2,614,506.21 | 20,698.17 | 27,886.29 | 48,584.46 |
| 183 | 2,586,619.92 | 20,477.41 | 27,860.48 | 48,337.89 |
| 184 | 2,558,759.44 | 20,256.85 | 27,834.23 | 48,091.07 |
| 185 | 2,530,925.21 | 20,036.49 | 27,808.00 | 47,844.49 |
| 186 | 2,503,117.21 | 19,816.34 | 27,781.80 | 47,598.14 |
| 187 | 2,475,335.41 | 19,596.41 | 27,756.66 | 47,353.06 |
| 188 | 2,447,578.76 | 19,376.67 | 27,639.38 | 47,016.04 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|-----------|--------------|-----------|
| 189 | 2,419,939.38 | 19,157.85 | 27,613.19 | 46,771.04 |
| 190 | 2,392,326.19 | 18,939.25 | 27,587.01 | 46,526.26 |
| 191 | 2,364,739.18 | 18,720.85 | 27,560.51 | 46,281.37 |
| 192 | 2,337,178.66 | 18,502.66 | 27,534.36 | 46,037.03 |
| 193 | 2,309,644.30 | 18,284.68 | 27,508.12 | 45,792.80 |
| 194 | 2,282,136.18 | 18,066.91 | 27,481.76 | 45,548.68 |
| 195 | 2,254,654.42 | 17,849.35 | 27,455.65 | 45,304.99 |
| 196 | 2,227,198.77 | 17,631.99 | 27,429.10 | 45,061.09 |
| 197 | 2,199,769.68 | 17,414.84 | 27,402.78 | 44,817.62 |
| 198 | 2,172,366.90 | 17,197.90 | 27,376.36 | 44,574.27 |
| 199 | 2,144,990.54 | 16,981.18 | 27,349.74 | 44,330.91 |
| 200 | 2,117,640.80 | 16,764.66 | 27,323.46 | 44,088.12 |
| 201 | 2,090,317.34 | 16,548.35 | 27,296.75 | 43,845.10 |
| 202 | 2,063,020.58 | 16,332.25 | 27,270.39 | 43,602.64 |
| 203 | 2,035,750.19 | 16,116.36 | 27,243.82 | 43,360.18 |
| 204 | 2,008,506.37 | 15,900.68 | 27,217.26 | 43,117.94 |
| 205 | 1,981,289.11 | 15,685.21 | 27,190.71 | 42,875.92 |
| 206 | 1,954,098.39 | 15,469.95 | 27,163.89 | 42,633.84 |
| 207 | 1,926,934.50 | 15,254.90 | 27,137.28 | 42,392.18 |
| 208 | 1,899,797.22 | 15,040.06 | 27,110.67 | 42,150.74 |
| 209 | 1,872,686.55 | 14,825.44 | 27,083.87 | 41,909.31 |
| 210 | 1,845,602.68 | 14,611.02 | 27,057.85 | 41,668.87 |
| 211 | 1,818,544.82 | 14,396.81 | 27,031.07 | 41,428.88 |
| 212 | 1,791,528.75 | 14,182.94 | 26,989.30 | 41,172.24 |
| 213 | 1,764,539.45 | 13,969.27 | 26,962.55 | 40,931.82 |
| 214 | 1,737,576.90 | 13,755.82 | 26,935.82 | 40,691.64 |
| 215 | 1,710,641.07 | 13,542.58 | 26,908.78 | 40,451.35 |
| 216 | 1,683,732.29 | 13,329.55 | 26,882.12 | 40,211.67 |
| 217 | 1,656,850.17 | 13,116.73 | 26,855.70 | 39,972.43 |
| 218 | 1,629,994.47 | 12,904.12 | 26,784.32 | 39,688.45 |
| 219 | 1,603,210.15 | 12,692.08 | 26,757.25 | 39,449.33 |
| 220 | 1,576,452.90 | 12,480.25 | 26,730.21 | 39,210.46 |
| 221 | 1,549,722.68 | 12,268.64 | 26,703.42 | 38,972.06 |
| 222 | 1,523,019.27 | 12,057.24 | 26,676.55 | 38,733.78 |
| 223 | 1,496,342.72 | 11,846.05 | 26,649.59 | 38,495.64 |
| 224 | 1,469,693.12 | 11,635.07 | 26,622.68 | 38,257.75 |
| 225 | 1,443,070.44 | 11,424.31 | 26,595.69 | 38,020.00 |
| 226 | 1,416,474.75 | 11,213.76 | 26,568.64 | 37,782.40 |
| 227 | 1,389,906.11 | 11,003.42 | 26,541.87 | 37,545.29 |
| 228 | 1,363,364.24 | 10,793.30 | 26,514.83 | 37,308.13 |
| 229 | 1,336,849.41 | 10,583.39 | 26,488.09 | 37,071.48 |
| 230 | 1,310,361.33 | 10,373.69 | 26,461.00 | 36,834.69 |
| 231 | 1,283,900.33 | 10,164.21 | 26,434.28 | 36,598.49 |
| 232 | 1,257,466.05 | 9,954.94 | 26,407.73 | 36,362.67 |
| 233 | 1,231,058.32 | 9,745.88 | 26,381.33 | 36,127.21 |
| 234 | 1,204,676.99 | 9,537.03 | 26,355.36 | 35,892.38 |
| 235 | 1,178,321.63 | 9,328.38 | 26,330.12 | 35,658.50 |
| 236 | 1,151,991.51 | 9,119.93 | 26,305.91 | 35,425.84 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|----------|--------------|-----------|
| 237 | 1,125,625.60 | 8,911.20 | 21,527.02 | 30,438.23 |
| 238 | 1,104,098.57 | 8,740.78 | 21,504.85 | 30,245.63 |
| 239 | 1,082,593.73 | 8,570.53 | 21,482.80 | 30,053.33 |
| 240 | 1,061,110.93 | 8,400.46 | 21,460.64 | 29,861.11 |
| 241 | 1,039,650.29 | 8,230.56 | 21,438.67 | 29,669.24 |
| 242 | 1,018,211.61 | 8,060.84 | 21,416.43 | 29,477.27 |
| 243 | 996,795.19 | 7,891.30 | 21,394.30 | 29,285.60 |
| 244 | 975,400.89 | 7,721.92 | 21,372.20 | 29,094.12 |
| 245 | 954,028.69 | 7,552.73 | 21,349.76 | 28,902.49 |
| 246 | 932,678.93 | 7,383.71 | 21,327.69 | 28,711.39 |
| 247 | 911,351.24 | 7,214.86 | 21,305.28 | 28,520.14 |
| 248 | 890,045.96 | 7,046.20 | 21,282.89 | 28,329.08 |
| 249 | 868,763.08 | 6,877.71 | 21,260.75 | 28,138.46 |
| 250 | 847,502.33 | 6,709.39 | 21,238.17 | 27,947.56 |
| 251 | 826,264.16 | 6,541.26 | 21,215.97 | 27,757.23 |
| 252 | 805,048.19 | 6,373.30 | 21,194.01 | 27,567.31 |
| 253 | 783,854.18 | 6,205.51 | 21,128.50 | 27,334.02 |
| 254 | 762,725.67 | 6,038.24 | 21,106.33 | 27,144.58 |
| 255 | 741,619.34 | 5,871.15 | 21,083.73 | 26,954.88 |
| 256 | 720,535.61 | 5,704.24 | 21,061.38 | 26,765.62 |
| 257 | 699,474.23 | 5,537.50 | 21,039.02 | 26,576.52 |
| 258 | 678,435.22 | 5,370.95 | 21,016.60 | 26,387.55 |
| 259 | 657,418.62 | 5,204.56 | 20,994.53 | 26,199.09 |
| 260 | 636,424.09 | 5,038.36 | 20,978.35 | 25,836.70 |
| 261 | 615,625.74 | 4,873.70 | 20,776.06 | 25,649.76 |
| 262 | 594,849.68 | 4,709.23 | 20,753.57 | 25,462.80 |
| 263 | 574,096.12 | 4,544.93 | 20,731.21 | 25,276.14 |
| 264 | 553,364.90 | 4,380.81 | 20,708.77 | 25,089.58 |
| 265 | 532,656.13 | 4,216.86 | 20,686.36 | 24,903.22 |
| 266 | 511,969.77 | 4,053.09 | 20,663.91 | 24,717.01 |
| 267 | 491,305.86 | 3,889.50 | 20,641.55 | 24,531.05 |
| 268 | 470,664.31 | 3,726.09 | 20,618.99 | 24,345.09 |
| 269 | 450,045.32 | 3,562.86 | 20,596.60 | 24,159.46 |
| 270 | 429,448.72 | 3,399.80 | 20,574.18 | 23,973.99 |
| 271 | 408,874.53 | 3,236.92 | 20,450.27 | 23,687.19 |
| 272 | 388,424.26 | 3,075.03 | 20,427.83 | 23,502.86 |
| 273 | 367,996.43 | 2,913.31 | 20,405.44 | 23,318.75 |
| 274 | 347,590.99 | 2,751.76 | 20,382.98 | 23,134.74 |
| 275 | 327,208.01 | 2,590.40 | 20,360.68 | 22,951.08 |
| 276 | 306,847.33 | 2,429.21 | 20,338.20 | 22,767.41 |
| 277 | 286,509.13 | 2,268.20 | 20,315.89 | 22,584.09 |
| 278 | 266,193.23 | 2,107.36 | 20,293.53 | 22,400.90 |
| 279 | 245,899.70 | 1,946.71 | 20,271.24 | 22,217.95 |
| 280 | 225,628.46 | 1,786.23 | 20,248.91 | 22,035.14 |
| 281 | 205,379.54 | 1,625.92 | 20,226.79 | 21,852.71 |
| 282 | 185,152.75 | 1,465.79 | 20,204.53 | 21,670.33 |
| 283 | 164,948.22 | 1,305.84 | 20,182.53 | 21,488.37 |
| 284 | 144,765.69 | 1,146.06 | 20,160.43 | 21,306.49 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|---------|--------------|-----------|
| 285 | 124,605.26 | 986.46 | 20,139.00 | 21,125.46 |
| 286 | 104,466.25 | 827.02 | 19,848.06 | 20,675.09 |
| 287 | 84,618.19 | 669.89 | 19,826.59 | 20,496.49 |
| 288 | 64,791.60 | 512.93 | 19,805.36 | 20,318.30 |
| 289 | 44,986.24 | 356.14 | 19,784.42 | 20,140.56 |
| 290 | 25,201.82 | 199.51 | 19,763.74 | 19,963.25 |
| 291 | 5,438.08 | 43.05 | 5,438.08 | 5,481.13 |

CLASE A2 - E ESTRUCTURA DE PAGOS

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|--------------|--------------|----------|
| | | 0.10% | | |
| 1 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 2 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 3 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 4 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 5 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 6 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 7 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 8 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 9 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 10 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 11 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 12 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 13 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 14 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 15 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 16 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 17 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 18 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 19 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 20 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 21 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 22 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 23 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 24 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 25 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 26 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 27 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 28 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 29 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 30 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 31 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 32 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 33 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 34 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 35 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 36 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 37 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 38 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 39 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 40 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 41 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 42 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 43 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 44 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 45 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 46 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|----------|--------------|----------|
| 47 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 48 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 49 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 50 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 51 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 52 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 53 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 54 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 55 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 56 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 57 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 58 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 59 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 60 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 61 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 62 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 63 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 64 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 65 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 66 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 67 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 68 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 69 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 70 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 71 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 72 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 73 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 74 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 75 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 76 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 77 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 78 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 79 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 80 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 81 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 82 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 83 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 84 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 85 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 86 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 87 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 88 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 89 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 90 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 91 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 92 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 93 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 94 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 95 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 96 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 97 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 98 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 99 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 100 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 101 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 102 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 103 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 104 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 105 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 106 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 107 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 108 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 109 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 110 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|----------|--------------|----------|
| 111 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 112 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 113 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 114 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 115 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 116 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 117 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 118 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 119 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 120 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 121 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 122 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 123 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 124 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 125 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 126 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 127 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 128 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 129 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 130 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 131 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 132 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 133 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 134 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 135 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 136 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 137 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 138 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 139 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 140 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 141 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 142 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 143 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 144 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 145 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 146 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 147 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 148 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 149 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 150 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 151 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 152 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 153 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 154 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 155 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 156 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 157 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 158 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 159 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 160 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|----------|--------------|------------|
| 161 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 162 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 163 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 164 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 165 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 166 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 167 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 168 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 169 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 170 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 171 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 172 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 173 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 174 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 175 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 176 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 177 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | - | 1,833.33 |
| 178 | 21,999,919.87 | 1,833.33 | 143,513.86 | 145,347.18 |
| 179 | 21,856,406.01 | 1,821.37 | 226,512.40 | 228,333.77 |
| 180 | 21,629,893.61 | 1,802.49 | 226,302.18 | 228,104.67 |
| 181 | 21,403,591.43 | 1,783.63 | 226,091.16 | 227,874.80 |
| 182 | 21,177,500.27 | 1,764.79 | 225,878.93 | 227,643.72 |
| 183 | 20,951,621.34 | 1,745.97 | 225,669.91 | 227,415.87 |
| 184 | 20,725,951.43 | 1,727.16 | 225,457.24 | 227,184.40 |
| 185 | 20,500,494.19 | 1,708.37 | 225,244.78 | 226,953.16 |
| 186 | 20,275,249.41 | 1,689.60 | 225,032.56 | 226,722.16 |
| 187 | 20,050,216.85 | 1,670.85 | 224,828.93 | 226,499.78 |
| 188 | 19,825,387.92 | 1,652.12 | 223,878.97 | 225,531.09 |
| 189 | 19,601,508.95 | 1,633.46 | 223,666.83 | 225,300.29 |
| 190 | 19,377,842.11 | 1,614.82 | 223,454.79 | 225,069.61 |
| 191 | 19,154,387.32 | 1,596.20 | 223,240.16 | 224,836.36 |
| 192 | 18,931,147.16 | 1,577.60 | 223,028.36 | 224,605.95 |
| 193 | 18,708,118.81 | 1,559.01 | 222,815.73 | 224,374.74 |
| 194 | 18,485,303.07 | 1,540.44 | 222,602.29 | 224,142.73 |
| 195 | 18,262,700.78 | 1,521.89 | 222,390.74 | 223,912.63 |
| 196 | 18,040,310.04 | 1,503.36 | 222,175.67 | 223,679.03 |
| 197 | 17,818,134.37 | 1,484.84 | 221,962.51 | 223,447.35 |
| 198 | 17,596,171.86 | 1,466.35 | 221,748.53 | 223,214.87 |
| 199 | 17,374,423.34 | 1,447.87 | 221,532.87 | 222,980.74 |
| 200 | 17,152,890.47 | 1,429.41 | 221,320.05 | 222,749.45 |
| 201 | 16,931,570.42 | 1,410.96 | 221,103.71 | 222,514.67 |
| 202 | 16,710,466.72 | 1,392.54 | 220,890.19 | 222,282.73 |
| 203 | 16,489,576.53 | 1,374.13 | 220,674.95 | 222,049.08 |
| 204 | 16,268,901.58 | 1,355.74 | 220,459.83 | 221,815.57 |
| 205 | 16,048,441.75 | 1,337.37 | 220,244.78 | 221,582.15 |
| 206 | 15,828,196.97 | 1,319.02 | 220,027.54 | 221,346.55 |
| 207 | 15,608,169.43 | 1,300.68 | 219,811.95 | 221,112.63 |
| 208 | 15,388,357.48 | 1,282.36 | 219,596.46 | 220,878.82 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|----------|--------------|------------|
| 209 | 15,168,761.02 | 1,264.06 | 219,379.35 | 220,643.41 |
| 210 | 14,949,381.67 | 1,245.78 | 219,168.60 | 220,414.38 |
| 211 | 14,730,213.07 | 1,227.52 | 218,830.18 | 220,057.70 |
| 212 | 14,511,382.89 | 1,209.28 | 218,613.37 | 219,822.65 |
| 213 | 14,292,769.52 | 1,191.06 | 218,396.65 | 219,587.72 |
| 214 | 14,074,372.87 | 1,172.86 | 218,180.18 | 219,353.05 |
| 215 | 13,856,192.69 | 1,154.68 | 217,961.11 | 219,115.79 |
| 216 | 13,638,231.58 | 1,136.52 | 217,745.18 | 218,881.70 |
| 217 | 13,420,486.40 | 1,118.37 | 217,531.20 | 218,649.57 |
| 218 | 13,202,955.21 | 1,100.25 | 216,953.02 | 218,053.26 |
| 219 | 12,986,002.19 | 1,082.17 | 216,733.74 | 217,815.90 |
| 220 | 12,769,268.45 | 1,064.11 | 216,514.71 | 217,578.81 |
| 221 | 12,552,753.75 | 1,046.06 | 216,297.69 | 217,343.76 |
| 222 | 12,336,456.05 | 1,028.04 | 216,080.03 | 217,108.07 |
| 223 | 12,120,376.02 | 1,010.03 | 215,861.71 | 216,871.74 |
| 224 | 11,904,514.31 | 992.04 | 215,643.71 | 216,635.75 |
| 225 | 11,688,870.60 | 974.07 | 215,425.10 | 216,399.17 |
| 226 | 11,473,445.50 | 956.12 | 215,206.00 | 216,162.12 |
| 227 | 11,258,239.50 | 938.19 | 214,989.14 | 215,927.33 |
| 228 | 11,043,250.36 | 920.27 | 214,770.10 | 215,690.37 |
| 229 | 10,828,480.25 | 902.37 | 214,553.51 | 215,455.88 |
| 230 | 10,613,926.74 | 884.49 | 214,334.09 | 215,218.59 |
| 231 | 10,399,592.65 | 866.63 | 214,117.65 | 214,984.28 |
| 232 | 10,185,475.00 | 848.79 | 213,902.58 | 214,751.37 |
| 233 | 9,971,572.42 | 830.96 | 213,688.80 | 214,519.77 |
| 234 | 9,757,883.62 | 813.16 | 213,478.38 | 214,291.54 |
| 235 | 9,544,405.24 | 795.37 | 213,274.01 | 214,069.38 |
| 236 | 9,331,131.23 | 777.59 | 213,063.89 | 213,841.48 |
| 237 | 9,117,567.34 | 759.80 | 174,368.89 | 175,128.69 |
| 238 | 8,943,198.45 | 745.27 | 174,189.26 | 174,934.52 |
| 239 | 8,769,009.19 | 730.75 | 174,010.66 | 174,741.41 |
| 240 | 8,594,998.53 | 716.25 | 173,831.22 | 174,547.47 |
| 241 | 8,421,167.32 | 701.76 | 173,653.24 | 174,355.00 |
| 242 | 8,247,514.08 | 687.29 | 173,473.05 | 174,160.35 |
| 243 | 8,074,041.02 | 672.84 | 173,293.85 | 173,966.69 |
| 244 | 7,900,747.17 | 658.40 | 173,114.78 | 173,773.18 |
| 245 | 7,727,632.39 | 643.97 | 172,933.07 | 173,577.04 |
| 246 | 7,554,699.32 | 629.56 | 172,754.25 | 173,383.81 |
| 247 | 7,381,945.07 | 615.16 | 172,572.77 | 173,187.93 |
| 248 | 7,209,372.30 | 600.78 | 172,391.38 | 172,992.17 |
| 249 | 7,036,980.91 | 586.42 | 172,212.05 | 172,798.47 |
| 250 | 6,864,768.86 | 572.06 | 172,029.14 | 172,601.21 |
| 251 | 6,692,739.72 | 557.73 | 171,849.38 | 172,407.11 |
| 252 | 6,520,890.34 | 543.41 | 171,671.49 | 172,214.89 |
| 253 | 6,349,218.85 | 529.10 | 171,490.88 | 171,669.99 |
| 254 | 6,178,077.97 | 514.84 | 170,961.30 | 171,476.14 |
| 255 | 6,007,116.67 | 500.59 | 170,778.19 | 171,278.79 |
| 256 | 5,836,338.47 | 486.36 | 170,597.17 | 171,083.53 |

| Período | Saldo al Inicio | Interés | Amortización | Total |
|---------|-----------------|---------|--------------|------------|
| 257 | 5,665,741.30 | 472.15 | 170,416.04 | 170,888.18 |
| 258 | 5,495,325.27 | 457.94 | 170,234.48 | 170,692.42 |
| 259 | 5,325,090.79 | 443.76 | 170,055.67 | 170,499.43 |
| 260 | 5,155,035.12 | 429.59 | 168,466.60 | 168,896.19 |
| 261 | 4,986,568.51 | 415.55 | 168,286.07 | 168,701.62 |
| 262 | 4,818,282.44 | 401.52 | 168,103.91 | 168,505.43 |
| 263 | 4,650,178.54 | 387.51 | 167,922.84 | 168,310.35 |
| 264 | 4,482,255.70 | 373.52 | 167,741.06 | 168,114.58 |
| 265 | 4,314,514.64 | 359.54 | 167,559.49 | 167,919.04 |
| 266 | 4,146,955.15 | 345.58 | 167,377.69 | 167,723.27 |
| 267 | 3,979,577.46 | 331.63 | 167,196.53 | 167,528.16 |
| 268 | 3,812,380.93 | 317.70 | 167,013.85 | 167,331.55 |
| 269 | 3,645,367.08 | 303.78 | 166,832.48 | 167,136.26 |
| 270 | 3,478,534.60 | 289.88 | 166,650.88 | 166,940.76 |
| 271 | 3,311,883.71 | 275.99 | 165,647.17 | 165,923.16 |
| 272 | 3,146,236.54 | 262.19 | 165,465.46 | 165,727.65 |
| 273 | 2,980,771.08 | 248.40 | 165,284.09 | 165,532.48 |
| 274 | 2,815,487.00 | 234.62 | 165,102.14 | 165,336.76 |
| 275 | 2,650,384.86 | 220.87 | 164,921.50 | 165,142.36 |
| 276 | 2,485,463.36 | 207.12 | 164,739.42 | 164,946.54 |
| 277 | 2,320,723.94 | 193.39 | 164,558.74 | 164,752.14 |
| 278 | 2,156,165.20 | 179.68 | 164,377.61 | 164,557.29 |
| 279 | 1,991,787.59 | 165.98 | 164,197.07 | 164,363.06 |
| 280 | 1,827,590.51 | 152.30 | 164,016.21 | 164,168.51 |
| 281 | 1,663,574.31 | 138.63 | 163,837.01 | 163,975.64 |
| 282 | 1,499,737.29 | 124.98 | 163,656.73 | 163,781.71 |
| 283 | 1,336,080.56 | 111.34 | 163,478.47 | 163,589.81 |
| 284 | 1,172,602.09 | 97.72 | 163,299.51 | 163,397.22 |
| 285 | 1,009,302.58 | 84.11 | 163,125.92 | 163,210.03 |
| 286 | 846,176.66 | 70.51 | 160,769.30 | 160,839.81 |
| 287 | 685,407.36 | 57.12 | 160,595.41 | 160,652.53 |
| 288 | 524,811.95 | 43.73 | 160,423.43 | 160,467.17 |
| 289 | 364,388.52 | 30.37 | 160,253.81 | 160,284.17 |
| 290 | 204,134.71 | 17.01 | 160,086.26 | 160,103.27 |
| 291 | 44,048.45 | 3.67 | 44,048.45 | 44,052.12 |

Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| | 24,495* | 7,838* | 4,600* | 2,000* | 4,600* | 0.03750% | 0.0201%* | |
| Todos estos valores incluyen I.V.A. | | | | | | | | |
| * Costo Anual | | | | | | | | |
| 1 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 49,940 | 900 | 54,631.13 |
| 2 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 897 | 10,030 |
| 3 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 895 | 10,028 |
| 4 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 893 | 10,026 |
| 5 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 891 | 10,024 |
| 6 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 889 | 10,022 |
| 7 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 887 | 10,020 |
| 8 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 884 | 10,017 |
| 9 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 882 | 10,015 |
| 10 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 880 | 10,013 |
| 11 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 878 | 10,011 |
| 12 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | 5,342 | 876 | 10,009 |
| 13 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 873 | 4,665 |
| 14 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 871 | 4,662 |
| 15 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 869 | 4,660 |
| 16 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 867 | 4,658 |
| 17 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 864 | 4,655 |
| 18 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 862 | 4,653 |
| 19 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 860 | 4,651 |
| 20 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 857 | 4,648 |
| 21 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 855 | 4,646 |
| 22 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 853 | 4,644 |
| 23 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 850 | 4,641 |
| 24 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 848 | 4,639 |
| 25 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 846 | 4,637 |
| 26 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 843 | 4,634 |
| 27 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 841 | 4,632 |
| 28 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 838 | 4,629 |
| 29 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 835 | 4,627 |
| 30 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 833 | 4,624 |
| 31 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 830 | 4,622 |
| 32 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 828 | 4,619 |
| 33 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 825 | 4,617 |
| 34 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 823 | 4,614 |
| 35 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 820 | 4,611 |
| 36 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 818 | 4,609 |
| 37 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 815 | 4,606 |
| 38 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 813 | 4,604 |
| 39 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 810 | 4,601 |
| 40 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 807 | 4,598 |
| 41 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 804 | 4,595 |
| 42 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 802 | 4,593 |
| 43 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 798 | 4,590 |

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| 44 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 796 | 4,587 |
| 45 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 793 | 4,584 |
| 46 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 790 | 4,581 |
| 47 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 787 | 4,578 |
| 48 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 784 | 4,575 |
| 49 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 781 | 4,572 |
| 50 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 779 | 4,570 |
| 51 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 776 | 4,567 |
| 52 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 773 | 4,564 |
| 53 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 770 | 4,562 |
| 54 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 768 | 4,559 |
| 55 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 765 | 4,556 |
| 56 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 762 | 4,553 |
| 57 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 759 | 4,550 |
| 58 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 756 | 4,547 |
| 59 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 754 | 4,545 |
| 60 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 751 | 4,542 |
| 61 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 748 | 4,540 |
| 62 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 746 | 4,537 |
| 63 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 743 | 4,534 |
| 64 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 740 | 4,531 |
| 65 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 737 | 4,528 |
| 66 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 734 | 4,526 |
| 67 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 732 | 4,523 |
| 68 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 729 | 4,520 |
| 69 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 726 | 4,517 |
| 70 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 723 | 4,514 |
| 71 | 2,041 | 817 | 383 | 167 | 383 | - | 721 | 4,512 |
| 72 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 718 | 4,505 |
| 73 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 715 | 4,502 |
| 74 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 712 | 4,499 |
| 75 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 710 | 4,497 |
| 76 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 707 | 4,494 |
| 77 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 704 | 4,491 |
| 78 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 701 | 4,488 |
| 79 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 697 | 4,484 |
| 80 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 694 | 4,481 |
| 81 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 690 | 4,478 |
| 82 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 687 | 4,474 |
| 83 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 684 | 4,471 |
| 84 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 681 | 4,468 |
| 85 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 677 | 4,464 |
| 86 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 673 | 4,460 |
| 87 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 668 | 4,456 |
| 88 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 664 | 4,451 |
| 89 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 660 | 4,447 |

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| 90 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 656 | 4,443 |
| 91 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 653 | 4,440 |
| 92 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 650 | 4,437 |
| 93 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 647 | 4,434 |
| 94 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 644 | 4,431 |
| 95 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 641 | 4,428 |
| 96 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 638 | 4,425 |
| 97 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 635 | 4,422 |
| 98 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 632 | 4,419 |
| 99 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 629 | 4,416 |
| 100 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 626 | 4,413 |
| 101 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 623 | 4,410 |
| 102 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 620 | 4,407 |
| 103 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 617 | 4,404 |
| 104 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 614 | 4,401 |
| 105 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 611 | 4,398 |
| 106 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 608 | 4,395 |
| 107 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 605 | 4,392 |
| 108 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 602 | 4,389 |
| 109 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 599 | 4,386 |
| 110 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 596 | 4,383 |
| 111 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 592 | 4,380 |
| 112 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 589 | 4,376 |
| 113 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 586 | 4,373 |
| 114 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 583 | 4,370 |
| 115 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 580 | 4,367 |
| 116 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 577 | 4,364 |
| 117 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 574 | 4,361 |
| 118 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 571 | 4,358 |
| 119 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 568 | 4,355 |
| 120 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 565 | 4,352 |
| 121 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 562 | 4,349 |
| 122 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 559 | 4,346 |
| 123 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 555 | 4,343 |
| 124 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 552 | 4,339 |
| 125 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 549 | 4,336 |
| 126 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 546 | 4,333 |
| 127 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 543 | 4,330 |
| 128 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 540 | 4,327 |
| 129 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 537 | 4,324 |
| 130 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 534 | 4,321 |
| 131 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 531 | 4,318 |
| 132 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 528 | 4,315 |
| 133 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 525 | 4,312 |
| 134 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 522 | 4,309 |
| 135 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 519 | 4,306 |

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| 136 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 516 | 4,303 |
| 137 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 513 | 4,300 |
| 138 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 510 | 4,297 |
| 139 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 507 | 4,294 |
| 140 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 504 | 4,291 |
| 141 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 501 | 4,288 |
| 142 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 498 | 4,285 |
| 143 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 494 | 4,282 |
| 144 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 491 | 4,278 |
| 145 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 488 | 4,275 |
| 146 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 485 | 4,272 |
| 147 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 482 | 4,269 |
| 148 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 479 | 4,266 |
| 149 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 476 | 4,263 |
| 150 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 473 | 4,260 |
| 151 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 470 | 4,257 |
| 152 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 467 | 4,254 |
| 153 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 464 | 4,251 |
| 154 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 461 | 4,248 |
| 155 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 458 | 4,245 |
| 156 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 454 | 4,242 |
| 157 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 451 | 4,238 |
| 158 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 448 | 4,235 |
| 159 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 445 | 4,232 |
| 160 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 442 | 4,229 |
| 161 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 439 | 4,226 |
| 162 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 436 | 4,223 |
| 163 | 2,038 | 815 | 383 | 167 | 383 | - | 433 | 4,220 |
| 164 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 429 | 4,212 |
| 165 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 426 | 4,209 |
| 166 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 423 | 4,206 |
| 167 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 420 | 4,203 |
| 168 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 417 | 4,200 |
| 169 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 414 | 4,197 |
| 170 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 411 | 4,194 |
| 171 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 407 | 4,190 |
| 172 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 404 | 4,187 |
| 173 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 401 | 4,184 |
| 174 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 398 | 4,181 |
| 175 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 395 | 4,178 |
| 176 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 391 | 4,174 |
| 177 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 388 | 4,171 |
| 178 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 385 | 4,168 |
| 179 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 382 | 4,165 |
| 180 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 379 | 4,162 |
| 181 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 375 | 4,158 |

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| 182 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 372 | 4,155 |
| 183 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 369 | 4,152 |
| 184 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 366 | 4,149 |
| 185 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 362 | 4,145 |
| 186 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 359 | 4,142 |
| 187 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 356 | 4,139 |
| 188 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 353 | 4,136 |
| 189 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 349 | 4,132 |
| 190 | 2,036 | 814 | 383 | 167 | 383 | - | 346 | 4,129 |
| 191 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 343 | 4,122 |
| 192 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 340 | 4,119 |
| 193 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 336 | 4,115 |
| 194 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 333 | 4,112 |
| 195 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 330 | 4,109 |
| 196 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 326 | 4,105 |
| 197 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 323 | 4,102 |
| 198 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 320 | 4,099 |
| 199 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 316 | 4,095 |
| 200 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 313 | 4,092 |
| 201 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 310 | 4,089 |
| 202 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 306 | 4,085 |
| 203 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 303 | 4,082 |
| 204 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 300 | 4,079 |
| 205 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 296 | 4,075 |
| 206 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 293 | 4,072 |
| 207 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 290 | 4,069 |
| 208 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 286 | 4,065 |
| 209 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 283 | 4,062 |
| 210 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 280 | 4,059 |
| 211 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 276 | 4,055 |
| 212 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 273 | 4,052 |
| 213 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 269 | 4,048 |
| 214 | 2,033 | 813 | 383 | 167 | 383 | - | 266 | 4,045 |
| 215 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 263 | 4,034 |
| 216 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 259 | 4,030 |
| 217 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 256 | 4,027 |
| 218 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 252 | 4,023 |
| 219 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 249 | 4,020 |
| 220 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 246 | 4,017 |
| 221 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 242 | 4,013 |
| 222 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 239 | 4,010 |
| 223 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 235 | 4,006 |
| 224 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 232 | 4,003 |
| 225 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 228 | 3,999 |
| 226 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 225 | 3,996 |
| 227 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 221 | 3,992 |

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| 228 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 218 | 3,989 |
| 229 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 214 | 3,985 |
| 230 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 211 | 3,982 |
| 231 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 207 | 3,978 |
| 232 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 204 | 3,975 |
| 233 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 200 | 3,971 |
| 234 | 2,027 | 811 | 383 | 167 | 383 | - | 197 | 3,968 |
| 235 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 193 | 3,477 |
| 236 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 190 | 3,474 |
| 237 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 187 | 3,471 |
| 238 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 184 | 3,468 |
| 239 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 181 | 3,465 |
| 240 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 179 | 3,463 |
| 241 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 176 | 3,460 |
| 242 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 173 | 3,457 |
| 243 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 170 | 3,454 |
| 244 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 167 | 3,451 |
| 245 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 164 | 3,448 |
| 246 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 162 | 3,446 |
| 247 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 159 | 3,443 |
| 248 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 156 | 3,440 |
| 249 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 153 | 3,437 |
| 250 | 1,679 | 672 | 383 | 167 | 383 | - | 150 | 3,434 |
| 251 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 147 | 3,427 |
| 252 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 144 | 3,424 |
| 253 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 142 | 3,421 |
| 254 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 139 | 3,419 |
| 255 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 136 | 3,416 |
| 256 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 133 | 3,413 |
| 257 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 130 | 3,410 |
| 258 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 127 | 3,407 |
| 259 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 124 | 3,404 |
| 260 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 121 | 3,401 |
| 261 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 118 | 3,398 |
| 262 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 115 | 3,395 |
| 263 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 113 | 3,392 |
| 264 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 110 | 3,390 |
| 265 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 107 | 3,387 |
| 266 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 104 | 3,384 |
| 267 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 101 | 3,381 |
| 268 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 98 | 3,378 |
| 269 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 95 | 3,375 |
| 270 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 92 | 3,372 |
| 271 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 89 | 3,369 |
| 272 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 86 | 3,366 |
| 273 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 83 | 3,363 |

| Mes | Agente de Manejo & Servidor Maestro | Custodio | Auditoria | Otros gastos de Operación | Calificadora | Piso de Bolsa & Casa de Valores & Agente de Pago & Registro Mercado de Valores & Estructuración financiera y legal | Mantenimiento Bolsa de Valores | Total Gastos |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|--------------|--|--------------------------------|--------------|
| 274 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 80 | 3,360 |
| 275 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 77 | 3,357 |
| 276 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 74 | 3,354 |
| 277 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 71 | 3,351 |
| 278 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 68 | 3,348 |
| 279 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 65 | 3,345 |
| 280 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 62 | 3,342 |
| 281 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 59 | 3,339 |
| 282 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 56 | 3,336 |
| 283 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 53 | 3,333 |
| 284 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 50 | 3,330 |
| 285 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 47 | 3,327 |
| 286 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 44 | 3,324 |
| 287 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 41 | 3,321 |
| 288 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 38 | 3,318 |
| 289 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 35 | 3,315 |
| 290 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 32 | 3,312 |
| 291 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 29 | 3,309 |
| 292 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 26 | 3,306 |
| 293 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 23 | 3,303 |
| 294 | 1,676 | 670 | 383 | 167 | 383 | - | 20 | 3,300 |

Anexo Descripción de la Cartera de Créditos Hipotecarios

A continuación, se presenta un cuadro descriptivo de las principales características de la cartera, con saldos al 27 de octubre de 2025.

| Descripción de la Cartera | |
|----------------------------------|---|
| Tipo | Cartera de Vivienda de Interés Social y Público |
| Número de créditos | 710 créditos |
| Saldo de capital promedio | USD 75,546 |
| Tasa promedio ponderada | 4.88% |
| Relación Deuda - Avalúo: | 89.83% |
| Relación Cuota - Ingreso: | 26.69% |
| Plazo máximo remanente | 299 meses |
| Plazo transcurrido promedio | 6 meses |
| Plazo remanente promedio | 283 meses |
| Cobertura de Seguros | Inmueble: 100% del avalúo comercial |
| | Desgravamen: 100% del saldo del crédito |

La distribución geográfica de la cartera es la siguiente:

| Ciudad | Porcentaje |
|---------------|-------------------|
| Quito | 40.99% |
| Manta | 9.15% |
| Ibarra | 6.48% |
| Guayaquil | 6.34% |
| Portoviejo | 6.20% |
| Santo Domingo | 5.49% |
| Ambato | 4.93% |
| Daule | 3.94% |
| Cuenca | 3.24% |
| Loja | 2.82% |
| Riobamba | 2.25% |
| Otras | 8.17% |
| Total | 100.00% |

La calificación de la cartera se presenta a continuación:

| Créditos para la Vivienda | Total |
|----------------------------------|----------------------|
| Riesgo Normal | 53,480,259.62 |
| Riesgo Potencial | 157,278.54 |
| Riesgo Deficiente | - |
| Dudoso Recaudo | - |
| Pérdida | - |
| Total | 53,637,538.16 |

Con saldos vigentes al 27 de octubre de 2025

Anexo Reglamento de Gestión

REGLAMENTO DE GESTIÓN
FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO
MUTUALISTA PICHINCHA 8

CONTENIDO

| | | |
|------------|--|----------|
| 1. | DEFINICIONES | 3 |
| 2. | INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO | 3 |
| 2.1. | Fecha de Constitución, Objeto social | 3 |
| 2.2. | Domicilio..... | 3 |
| 3. | DENOMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL | 3 |
| 4. | PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL | 3 |
| 5. | GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO..... | 3 |
| 5.1. | Gastos de Constitución | 4 |
| 5.2. | Gastos de Operación | 4 |
| 6. | HONORARIOS DEL AGENTE DE MANEJO | 5 |
| 7. | POLÍTICAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL..... | 5 |
| 7.1. | Política General de uso de los activos del Fideicomiso | 5 |
| 7.2. | Política para la Selección de los créditos hipotecarios..... | 5 |
| 7.3. | Política de Administración de los créditos hipotecarios..... | 5 |
| 7.4. | Política de compra de créditos hipotecarios | 6 |
| 7.4.1. | Derecho especial de Recompra | 6 |
| 7.5. | Política de Ventas | 6 |
| 7.6. | Política de Créditos | 6 |
| 7.7. | Política de Cuentas por Cobrar | 6 |
| 7.8. | Política de Provisiones | 6 |
| 7.9. | Política de Endeudamiento..... | 6 |
| 7.10. | Política de Suscripción de Contratos..... | 7 |
| 7.11. | Política de inversión | 7 |
| 8. | DE LA INFORMACIÓN..... | 7 |
| 8.1. | Información a los Inversionistas..... | 7 |
| 8.2. | Información a Órganos de Control | 8 |
| 9. | NORMAS SOBRE EL CAMBIO DEL ADMINISTRADOR DE CARTERA..... | 8 |
| 10. | MEDIO DE PRENSA PARA LAS PUBLICACIONES INFORMATIVAS | 8 |
| 11. | ESTRUCTURA DE LA TITULARIZACIÓN..... | 8 |
| 11.1. | Etapas de Acumulación | 8 |
| 11.2. | Etapas de Amortización | 8 |
| 11.2.1. | Cálculo del Repago o Amortización..... | 9 |
| 12. | RÉGIMEN APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE FLUJOS FUTUROS | 9 |
| 12.1. | Activo motivo de la titularización | 9 |
| 12.2. | Naturaleza y denominación de los Valores | 9 |
| 12.3. | Partes intervinientes y Obligaciones..... | 9 |
| 12.3.1. | Beneficiario | 9 |
| 12.3.2. | Agente de Manejo..... | 9 |
| 12.3.3. | Administrador de cartera | 9 |
| 12.3.4. | Originador..... | 9 |
| 12.3.5. | Fideicomiso Mercantil..... | 10 |
| 12.4. | Normas para la valoración de los Valores | 10 |
| 12.5. | Sistema de colocación de los Valores | 10 |
| 12.6. | Características de los valores a ser emitidos | 10 |
| 12.6.1. | Valor Nominal de cada clase..... | 10 |
| 12.6.2. | Plazo | 10 |
| 12.7. | Mecanismo de Garantía..... | 10 |
| 12.8. | Detalle de la historia de los Flujos..... | 10 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 12.9. | Rendimientos económicos..... | 11 |
| 12.9.1. | Rendimiento de las clases y de la cuenta por pagar. | 11 |
| 12.9.2. | Base de cálculo de los intereses | 11 |
| 12.9.3. | Pago de Intereses..... | 11 |
| 12.9.4. | Pago de Capital | 12 |
| 12.10. | Forma de determinación de los flujos futuros..... | 12 |
| 12.11. | Cálculo de Factores de Desviación de Flujos..... | 12 |
| 12.12. | Obligaciones por compra de cartera..... | 12 |
| 12.13. | Prelación de pagos..... | 12 |
| 12.14. | Cascada de pagos..... | 13 |
| 12.15. | Análisis Cuantitativo de los Flujos | 14 |
| 12.15.1. | Análisis de Escenarios | 14 |
| 12.15.2. | Proyección de Gastos del Fideicomiso de Titularización..... | 14 |
| 12.15.3. | Conclusiones | 14 |
| 13. | DESTINO DE LA LIQUIDEZ TEMPORAL DE LOS RECURSOS | 14 |
| 13.1. | Destino principal | 14 |
| 14. | MECANISMO DE REDENCIÓN ANTICIPADA | 14 |
| 15. | PROCEDIMIENTO ESPECIAL | 15 |
| 16. | AUDITORÍA EXTERNA..... | 15 |
| 17. | AGENTE PAGADOR | 15 |
| 18. | CUSTODIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS | 15 |
| 19. | CALIFICACIÓN DE RIESGO | 15 |
| 20. | LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO | 15 |
| | Anexo Reporte de Pagos..... | 16 |
| | Anexo Declaración de Pagos de los Títulos..... | 18 |
| | Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos | 22 |

El presente Reglamento de Gestión, en adelante “RG” regula los aspectos internos que rigen al Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8, o el Fideicomiso de Titularización, su administración y las políticas aplicables a sus activos y al pago de los valores de contenido crediticio, en adelante los Valores.

1. DEFINICIONES

Los términos utilizados en el “RG” han sido determinados en el Anexo de Definiciones, en adelante “AD” del Contrato de Fideicomiso de Titularización y tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular y en masculino o femenino. Cualesquiera términos utilizados en el presente “RG” que no hayan sido definidos tendrán el significado atribuido a los mismos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización o en libro II del Código Orgánico y Monetario.

Para la adecuada interpretación del “RG” se debe atender a lo estipulado en el Anexo de Especificaciones, en adelante “AE”, el mismo que forma parte integrante del Fideicomiso de Titularización.

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL AGENTE DE MANEJO

2.1. Fecha de Constitución, Objeto social

La compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, constituida mediante escritura pública celebrada el 29 de julio de 1994 ante la Notaria Segunda del cantón Quito. Fideval S.A. se encuentra autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para actuar como Agente de Manejo en procesos de titularización, contenida en la Resolución, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores con fecha 6 de enero de 1999 bajo el número 1999.1.10.0021.

FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos fue Constituida con el objeto de administrar Fondos de Inversión, Negocios Fiduciarios, Titularización y Representar a Fondos Internacionales.

2.2. Domicilio

Las oficinas principales están ubicadas en Quito: Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Corporativa Santa Fe, PB. Teléfono: PBX: (02) 294-5300, mantiene oficinas en Guayaquil: Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center, torre A, piso 9, Oficina 901. Teléfono: PBX: (04) 263-0094, y también en Ambato: Av. Rodrigo Panchano y Montalvo, Edificio Ficoa Park, piso 5, oficina 504. Teléfono: PBX: (03) 242-4266, e-mail: info@fideval.com, página web: www.fideval.com.

3. DENOMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 que actúa como emisor en la titularización objeto de este “RG”, es el Fideicomiso o el Fideicomiso de Titularización.

El representante legal será el Agente de Manejo, con amplias facultades para contraer obligaciones y ejercer derechos bajo los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización, el presente “RG” y sus documentos relacionados.

4. PLAZO DE DURACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

El Fideicomiso de Titularización terminará una vez se haya producido la completa redención de los Valores emitidos, o hasta cuando se presente cualquiera de las otras causales definidas en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

5. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Titularización registrará como gastos aquellos denominados Gastos de Constitución y Gastos de Operación los cuales se detallan a continuación:

5.1. Gastos de Constitución

Se consideran como Gastos de Constitución entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) La constitución del presente Fideicomiso de Titularización.
- b) La celebración del Contrato de Administración, Contrato de Agente Pagador, Contrato de Custodia y Contrato de Colocación de Valores, si existiera.
- c) La emisión y registro de los Valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y venta de los mismos a través de las Bolsas de Valores.

Se aclara que los gastos de Estructuración Financiera y Legal, son Gastos de Constitución.

5.2. Gastos de Operación

Se consideran como Gastos de Operación entre otros, aquellos incurridos para pagar todos aquellos gastos y costos relacionados con:

- a) Las comisiones, honorarios o cualquier forma de remuneración a los que tenga derecho el Agente de Manejo y el Administrador.
- b) El costo de mantenimiento del registro del Fideicomiso de Titularización en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- c) Los honorarios pagados al Agente Pagador, Custodio, Calificadora de Riesgo y Auditor Externo.
- d) Los gastos que ocasione el suministro de información a los Inversionistas incluida la impresión de prospectos adicionales.
- e) Los gastos de inscripción de las garantías hipotecarias que respaldan la cartera hipotecaria en el Registro de la Propiedad, y que no hayan sido recuperadas de los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- f) Honorarios y costos legales incurridos para la defensa del Fideicomiso de Titularización o para la cobranza de los créditos hipotecarios que no hayan sido pagados por los deudores de dicha cartera hipotecaria.
- g) Honorarios pagados a asesores y especialistas sobre temas puntuales que afecten a la administración del Fideicomiso de Titularización y/o a los activos que lo conforman.
- h) Las comisiones en favor de casas de valores y bolsas de valores causadas por negociaciones de compra y venta de valores.
- i) Las comisiones, intereses, tributos y gastos de manejo que afecten las cuentas corrientes, cuentas de ahorro, inversiones o cuentas por pagar que tenga el Fideicomiso de Titularización, si las hubiere.
- j) Los tributos que afecten directamente a los bienes y operaciones del Fideicomiso de Titularización, si los hubiere o aquellos que se determinen en el futuro.
- k) Los pagos por las pólizas de seguros, que deba realizar el Agente de Manejo o el Administrador, por cuenta de los deudores hipotecarios de la cartera hipotecaria (en adelante, los "Deudores Hipotecarios").
- l) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo como consecuencia de la prestación de servicios de ventanilla en la recaudación periódica de los pagos de la cartera hipotecaria de propiedad del Fideicomiso de Titularización.
- m) El pago de tributos a los créditos, a los bienes que los amparan, incluidos aquellos que se ocasionen como consecuencia de la realización de dichos bienes.
- n) Los gastos en que incurra el Agente de Manejo o el Administrador como consecuencia de la administración y mantenimiento de los bienes que pasen a control y/o dominio del Fideicomiso de Titularización por cualquier causa o motivo.
- o) Los gastos que, por concepto de recaudación, cobren al Agente de Manejo o al Administrador, los recaudadores contratados para tal efecto.
- p) Los gastos que se ocasionen por reformas a los Contratos de Constitución y Documentos Relacionados, incluidos aquellos que sean necesarios para la aprobación de las reformas, de ser requeridos.
- q) En general todos y cualesquiera gastos y costos incurridos por el Fideicomiso de Titularización de conformidad con los términos de este "RG", Contrato de Fideicomiso de Titularización y con los Documentos Relacionados.
- r) Los gastos que incurra la liquidación del fideicomiso.

Se aclara que, en caso de existir un descuento o pérdida en la colocación primaria de los Valores, tal descuento o pérdida será deducida del precio a pagar por la compraventa de cartera; por lo tanto, no se considerará un gasto para el Fideicomiso.

6. HONORARIOS DEL AGENTE DE MANEJO

El Agente de Manejo percibirá por su gestión el honorario establecido en el “AE” que forma parte integrante del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

7. POLÍTICAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL

7.1. Política General de uso de los activos del Fideicomiso

El Agente de Manejo utilizará los activos del Fideicomiso de Titularización para dar cumplimiento a sus fines y objetivos. En este sentido, el Agente de Manejo tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los activos en los términos que considere necesarios, pero dentro de los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y del presente “RG”.

7.2. Política para la Selección de los créditos hipotecarios

Los créditos hipotecarios que conforman el activo del Fideicomiso de Titularización cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en el “AE”. 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 Financiera para este propósito, en las que se establecen las Políticas para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social y Público en las que participan el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, conjuntamente con los del sistema financiero público, privado y popular y solidario.

Así mismo, la cartera hipotecaria que adquiera el Fideicomiso de Titularización debe contar con el contrato de mutuo o pagaré y la escritura de hipoteca. Los criterios de selección son aplicables tanto para la compraventa inicial de créditos, como para las compras futuras, contempladas en la estructura de esta titularización. Para ello el Originador se compromete a entregar la información en los formatos que el Agente de Manejo establezca.

7.3. Política de Administración de los créditos hipotecarios

En el desempeño de su cargo, el Agente de Manejo, en representación del Fideicomiso, tendrá la facultad de ejercer todos los derechos y acciones inherentes a la calidad de acreedor de los créditos hipotecarios. En el desempeño de sus funciones, el Agente de Manejo presentará al Comité de Vigilancia los términos y demás características de acciones a ejecutar para las diferentes funciones encomendadas que no se encuentren especificadas en los contratos y Documentos Relacionados.

El Comité de Vigilancia deberá responder a ese requerimiento dentro de los tres días laborables posteriores. Cumplido este plazo, en caso de no contar con una respuesta de uno o más de los miembros del Comité de Vigilancia, el Agente de Manejo entenderá aprobada su recomendación por parte de los miembros del Comité de Vigilancia que no respondan dentro del plazo planteado.

El Administrador deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- Contar con experiencia probada en el manejo de cartera hipotecaria.
- Tener un adecuado sistema informático de administración de cartera hipotecaria.
- Mantener políticas, procedimientos y manuales adecuados para administrar y recaudar cartera hipotecaria.
- Contar con herramientas suficientes para cumplir con los requisitos de información a las autoridades y reguladores, en especial el reporte a la Central de Riesgos de la Superintendencia de Bancos o al organismo estatal que haga sus veces.

En términos generales, el Agente de Manejo o quien sea contratado como Administrador, utilizará los mismos estándares, criterios, políticas, prácticas y procedimientos empleados por el Originador y aceptados por el Agente de Manejo, en la administración de los créditos hipotecarios. De existir

procedimientos especiales que ameriten aclaraciones, estos deben ser presentados en el “AE” que forma parte del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

De conformidad con la delegación expresa establecida en el Contrato de Fideicomiso de Titularización, el Originador será el Administrador de los activos que integran el Patrimonio de Propósito Exclusivo. En caso de demostrarse negligencia, por parte de quien sea contratado, en el cumplimiento de las funciones de administrador de los créditos hipotecarios, el Comité de Vigilancia podrá autorizar la contratación de un Administrador sustituto que cumpla con los requisitos mínimos señalados.

7.4. Política de compra de créditos hipotecarios

El Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios entre el Originador y el Fideicomiso de Titularización debe permitir la transferencia periódica de créditos hipotecarios, durante la Etapa de Acumulación¹. Este contrato debe contemplar la facultad de elaborar anexos de transferencia (liquidaciones) donde se detallará la siguiente información mínima:

- Nombre y Apellidos, del deudor, cónyuge, codeudor y/o garante si fuera aplicable
- Número de operación
- Última cuota cancelada con su número y fecha de vencimiento
- Días transcurridos desde la última cuota cancelada
- Tasa de interés vigente
- Interés devengado
- Mora
- Cuentas por cobrar
- Total por cobrar

Derecho especial de Recompra

Durante la Etapa de Amortización, 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 “AE”.

Si está opción se ejerce, el Agente de Manejo utilizará los fondos recaudados para pagar los pasivos del Fideicomiso y los pagos a los inversionistas siguiendo la cascada de pagos descrita anteriormente en el punto 12.14 de este documento.

7.5. Política de Ventas

El Fideicomiso no tiene la finalidad de vender bienes o servicios. En el evento que se deba vender un bien, producto de un proceso de recuperación de crédito, el Fideicomiso lo hará al valor de mercado.

7.6. Política de Créditos

En el evento que el Fideicomiso deba refinanciar o reestructurar algún crédito, observará normas prudenciales y parámetros que permitan la recuperación del capital.

7.7. Política de Cuentas por Cobrar

El Fideicomiso acatará las regulaciones que para el efecto emitan los Órganos de Control.

7.8. Política de Provisiones

El Fideicomiso de Titularización no constituirá provisiones ni fondos de garantía o recursos en efectivo.

7.9. Política de Endeudamiento

Las deudas y obligaciones incurridas por el Fideicomiso de Titularización, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso de Titularización, incluyendo especialmente el pago

¹Definida en el punto “Estructura de la Titularización” de este documento.

de los Valores, serán deudas exclusivas de este y de las cuales responderá con sus activos y no con bienes propios del Agente de Manejo o del Originador.

Salvo por los Valores, el Fideicomiso no podrá emitir otros valores y solo podrá contratar aquellas otras obligaciones que, a juicio del Agente de Manejo y autorizado por el Comité de Vigilancia, sean necesarias o convenientes para cumplir con sus fines.

7.10. Política de Suscripción de Contratos

El Fideicomiso en atención al Programa, definido en el "AD", suscribirá con el "Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1" contratos de promesa de compraventa de valores, recibiendo y registrando los recursos que correspondan por el pago del precio fijado.

7.11. Política de inversión

Sin perjuicio de que los Fideicomisos de Titularización mantengan los recursos económicos en cuentas corrientes y/o de ahorros en la entidad originadora o en el Banco Central del Ecuador, podrán efectuar inversiones de acuerdo a los siguientes lineamientos dando siempre prioridad a la liquidez y seguridad:

a) En la etapa de acumulación

Los recursos entregados por el "Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1" constituido por MIDUVI a cada uno de los Fideicomisos de Titularización, en tanto éstos no hayan sido utilizados para la compra de cartera de vivienda, podrán ser invertidos de la siguiente manera:

- Al menos el 40% del disponible en una cuenta de ahorros en la entidad financiera originadora para responder eficientemente a las compras de cartera.
- Hasta el 60% remanente en inversiones con plazos máximos de 30 días por vencer con los siguientes límites:
 - Hasta el 20% en la entidad financiera originadora de la cartera del respectivo fideicomiso.
 - Hasta el 30% en entidades de los sectores financiero privado o popular y solidario distintas al originador de la cartera del respectivo fideicomiso con calificación de riesgo de al menos AA.
 - Hasta el 30% podrá ser invertido en valores inscritos en las Bolsas de Valores del país, con calificación de riesgo de al menos AA.

El Agente de Manejo, deberá velar en todo momento, para que las inversiones realizadas presenten plazos y rendimientos que no afecten de ninguna manera el pago oportuno de las compras de cartera y demás obligaciones del Fideicomiso de Titularización.

b) En la etapa de Amortización o Titularización

Durante esta etapa, los pagos recibidos de intereses y de amortización del capital de la cartera se destinarán únicamente al pago de los gastos del fideicomiso; y, de los intereses y amortización del capital de los valores emitidos, hasta la redención total de los mismos según la prelación definida en el contrato de constitución del fideicomiso.

8. DE LA INFORMACIÓN

Sin perjuicio de los deberes que la Ley impone a los agentes de manejo en procesos de titularización, el Agente de Manejo tendrá la obligación de entregar la siguiente información:

8.1. Información a los Inversionistas

En forma previa a la negociación, el Agente de Manejo pondrá a disposición de los inversionistas un prospecto de oferta pública, el cual deberá ser aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Mensualmente el Agente de Manejo publicará en su portal la información referente al comportamiento de los créditos hipotecarios que garantizan la emisión e información necesaria para calcular el pago y

saldo insoluto de los Valores, en la forma prevista en el “Anexo Reporte de Pagos” y en el “Anexo Declaración de Pago de Títulos” del presente “RG”.

Así mismo, en la página web los inversionistas podrán encontrar información de los principales documentos legales que respaldan el presente proceso de titularización.

8.2. Información a Órganos de Control

El Agente de Manejo remitirá a los Órganos de Control, toda la información que determine la Ley y las normas complementarias, con la periodicidad y en los términos requeridos.

9. NORMAS SOBRE EL CAMBIO DEL ADMINISTRADOR DE CARTERA

En los casos determinados en el Contrato de Fideicomiso de Titularización, la Asamblea de Inversionistas podrá autorizar la contratación de un Administrador sustituto que cumpla con los requisitos mínimos señalados en la Política de Administración de los créditos hipotecarios contenida en este “RG”. Para instrumentar la sustitución se deberá atender a lo estipulado para el cambio del Administrador en el Fideicomiso de Titularización.

10. MEDIO DE PRENSA PARA LAS PUBLICACIONES INFORMATIVAS

Las publicaciones informativas relativas al Fideicomiso o a los Valores, que por ley o Reglamento deban efectuarse en un diario de circulación nacional, se los efectuará en el medio que se define en el “AE”, con la periodicidad que determine la normativa secundaria vigente.

11. ESTRUCTURA DE LA TITULARIZACIÓN

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales.

11.1. Etapa de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización adquirirá del Originador, cartera hipotecaria que cumpla con las características descritas en el “AE”. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generarán cuentas por pagar del 59.5% sobre el saldo de capital de la liquidación de estas ventas, del Fideicomiso de Titularización a favor del Originador y el 40.5% del saldo de capital de las ventas de cartera serán cancelados por el Fideicomiso de Titularización en efectivo en Dólares de los Estados Unidos de América al Originador.

Desde el momento de la transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán, para el Originador y el Inversión Hipotecaria 1, una tasa de interés según lo definido en el “AE”.

Durante esta etapa, las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el Fideicomiso de Titularización, podrán ser invertidas bajo las políticas de inversión descritas en este “RG”.

La Etapa de Acumulación terminará: (i) en un plazo máximo de (12) meses contados a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso de Titularización o (ii) cuando el fideicomiso haya adquirido cartera por el monto total de la emisión, definido en el “AE”, lo que ocurra primero.

Durante esta etapa también se deberán obtener todas las aprobaciones necesarias para el inicio de la Etapa de Titularización.

Terminada la Etapa de Acumulación deberá procederse a la Etapa de Amortización.

11.2. Etapa de Amortización

Una vez concluida la Etapa de Acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización.

Los valores serán amortizados siguiendo la estructura definida en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y éste “RG”.

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los Valores.

Cálculo del Repago o Amortización

Para el cálculo del repago o amortización de cada clase, el Agente de Manejo, a la fecha del “Día de cierre” determinará el valor de capital de lo recaudado que será usado para amortizar la “Clase en Amortización”.

La determinación del saldo insoluto de los Valores será el resultado de multiplicar su valor nominal por el Índice de Actualización que constará en el reporte publicado mensualmente por el Agente de Manejo; información que será divulgada, de acuerdo al formato que consta en el “Anexo Reporte de Pagos” y en el “Anexo Declaración de Pagos de los Títulos” del presente “RG”.

12. RÉGIMEN APLICABLE A LA OBTENCIÓN DE FLUJOS FUTUROS

12.1. Activo motivo de la titularización

El activo que se utilizará para la obtención de flujos futuros son créditos de vivienda con garantía hipotecaria o garantía fiduciaria, en caso de existir, adquiridos conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso de Titularización y “AE”.

12.2. Naturaleza y denominación de los Valores

El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio denominados de manera general los Valores, cuyos términos y condiciones substanciales constan en el Prospecto de Oferta Pública, “AE” y en el presente “RG”, los mismos que deberán ser aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Los Valores serán inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores. Los inversionistas, tenedores de los Valores tendrán la calidad de acreedores del Fideicomiso de Titularización y no de Beneficiarios del mismo.

12.3. Partes intervinientes y Obligaciones

Beneficiario

Es el Originador

Agente de Manejo

Las obligaciones del Agente de Manejo son las que se determinan en el “CF”.

Administrador de cartera

El Agente de Manejo delegará su calidad de Administrador de la cartera al Originador o a un tercero. El Administrador, por encargo del Agente de Manejo, ejecutará los actos detallados en el Contrato de Administración.

Para el cumplimiento de sus obligaciones el Administrador tendrá las más amplias atribuciones establecidas en la Ley, “CF”, Contrato de Administración y el presente “RG”.

Originador

La obligación fundamental del Originador es la celebración del Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios y la respectiva cesión de los créditos hipotecarios, y sus garantías.

Es obligación también del Originador, responder íntegra y totalmente por la veracidad de la información proporcionada al Agente de Manejo para la estructuración, promoción, venta, administración y otras actividades y funciones comprendidas en el presente proceso de titularización.

Fideicomiso Mercantil

Las obligaciones del Fideicomiso son las que se determinan en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

12.4. Normas para la valoración de los Valores

En oferta inicial, el precio de las diferentes clases de los Valores será determinado por las ofertas y demandas de los participantes en el mercado bursátil. El valor de los Valores en el mercado secundario será determinado por las ofertas y demandas de los partícipes en el mercado bursátil.

12.5. Sistema de colocación de los Valores

Los valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización serán colocados mediante oferta pública en el mercado bursátil a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país. La oferta pública será desmaterializada.

12.6. Características de los valores a ser emitidos

Los Valores a emitirse son títulos ejecutivos de contenido crediticio que dan al inversionista el derecho a percibir la restitución del capital invertido, más el rendimiento financiero correspondiente, con los recursos provenientes del Fideicomiso de Titularización, según los términos y condiciones que constan en los Valores, Contrato de Fideicomiso de Titularización, Prospecto de Oferta Pública, el presente "RG" y los Documentos Relacionados.

Valor Nominal de cada clase

El detalle del valor nominal a emitirse por cada clase de los Valores es el que consta en el "AE" y en el Prospecto de Oferta Pública.

Plazo

Los Valores se amortizarán en función de la "Prelación de Pagos" de este "RG". En tal virtud, podrán pagarse anticipadamente en función de los flujos disponibles. Dada la estructura de esta titularización, los plazos presentados en el "AE" y en el Prospecto de Oferta Pública correrán una vez iniciada la Etapa de Amortización.

12.7. Mecanismo de Garantía

El mecanismo de garantía establecido es la subordinación entre clases, tal como lo dispone y faculta el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores; en tal virtud, a la clase subordinada (Clase A2-P y Clase A2-E respecto de la Clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización y el presente "RG".

Además de lo indicado, los activos a ser titularizados cuentan con: **(i)** Hipotecas. **(ii)** Pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados. **(iii)** Pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado. **(iv)** Los demás activos que integran el Fideicomiso de Titularización.

12.8. Detalle de la historia de los Flujos

En el "Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos" el cual se incluye en este "RG", constan entre otros puntos, el comportamiento histórico de los flujos, sus características particulares, de acuerdo a la naturaleza y características del activo.

12.9. Rendimientos económicos

Rendimiento de las clases y de la cuenta por pagar.

Los tenedores de los Valores y los acreedores de las cuentas por pagar creadas en la Etapa de Acumulación, tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una relación de la tasa promedio ponderada “TPP” del portafolio de créditos hipotecarios que conforman el Fideicomiso de Titularización. La relación de la “TPP” que pagarán cada una de las clases y las cuentas por pagar, así como el cálculo de la “TPP” se definen en el “AE”.

Base de cálculo de los intereses

Para propósitos de cálculo, se aclara que el saldo insoluto de los Valores en el “Día de cierre” es igual al saldo insoluto del primer día del mes inmediatamente posterior al “Día de cierre”. Para efecto de cálculo y pago de los intereses, se define que todos los meses sean de 30 días, en una base de 360 días por año y pagaderos por período vencido. Las cuentas por pagar utilizarán la misma base de cálculo.

Pago de Intereses

Los intereses se pagarán en el “Día de pago” definido en el “AE”. En caso que el inversionista no efectúe el cobro en las fechas establecidas no se reconocerán intereses sobre los montos exigibles y no cobrados por el inversionista.

a) Durante la Etapa de Acumulación

Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4.62 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0.10 puntos porcentuales sobre el 40.5% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

En caso de que la entidad financiera no utilice la totalidad de los recursos entregados en el plazo de la Etapa de Acumulación, el Fideicomiso de Titularización, devolverá los recursos no utilizados al Fideicomiso Solución Hipotecaria 1 previo al inicio de la Etapa de Titularización. Adicionalmente la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso Solución Hipotecaria intereses sobre los recursos no utilizados. Los intereses a ser cancelados se calcularán de la siguiente manera:

$$I = V \times T \times (TAR - 1.5\%) / 360$$

Donde:

I = Valor de interés a cancelar

V= Monto de recursos no utilizados, a ser devueltos.

T= Número de días entre la fecha de recepción de los recursos por parte del Fideicomiso de Titularización y la fecha de devolución de los recursos.

TAR= Tasa Activa Referencial, publicada por el Banco Central del Ecuador, vigente para la fecha de devolución de los recursos no utilizados.

Los intereses se cancelarán sólo si el valor de los recursos no utilizados es mayor al 5% del total de recursos recibidos por el Fideicomiso de Titularización.

b) Durante la Etapa de Amortización:

Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) de la cartera de la siguiente manera:

| Clases | Tasas de interés nominales |
|--------|----------------------------|
| A1 | TPP + 4.12 p.p. |
| A2-P | TPP + 4.12 p.p. |
| A2-E | 0.10 p.p.* |

*El (los) tenedor (res) 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
.p.p.- Puntos porcentuales.

Pago de Capital

Los pagos de capital de la clase en amortización se efectuarán mensualmente iniciado la Etapa de Amortización, por mes vencido, en el “Día de pago” definido en el “AE”.

Durante la Etapa de Amortización, el proceso de amortización será el detallado en la Prelación de Pagos definida más adelante.

12.10. Forma de determinación de los flujos futuros

Serán considerados como flujos de entrada, los siguientes rubros:

- Los dividendos generados por los créditos hipotecarios, entendiéndose por dividendo a la suma total de: **(i)** capital, **(ii)** intereses, **(iii)** intereses moratorios, si existieren, **(iv)** indemnizaciones pagadas por compañías de seguros.
- Los rendimientos de las inversiones temporales de los recursos del Fideicomiso de Titularización. Se consideran inversiones temporales aquellas efectuadas por el Agente de Manejo, por cuenta del Fideicomiso de Titularización, de acuerdo a las políticas de inversión establecidas en este “RG”.
- Los pagos de capital no programados, que realicen los deudores hipotecarios.
- Las ganancias de capital efectivamente realizadas y cobradas por la venta de activos del Fideicomiso de Titularización.
- Otros flujos de efectivo que a juicio del Agente de Manejo sean de propiedad del Fideicomiso de Titularización.

Serán considerados como flujos de salida, los siguientes rubros:

- Todos los gastos detallados en el apartado “Gastos a cargo del Fideicomiso de Titularización”, descrito en este RG”.

Todos los gastos se deben cubrir con el “flujo esperado”² en el Fideicomiso de Titularización. Si los gastos hubieren sido cancelados por el Agente de Manejo o por el Administrador de sus propios recursos, tendrán derecho al reembolso de todos los gastos incurridos, en forma inmediata, estando, para el efecto, facultado a contratar una o más facilidades de crédito a nombre del Fideicomiso de Titularización. En caso que, a pesar de la contratación de dicho préstamo no existan fondos suficientes para el pago de dichos gastos y el Agente de Manejo o el Administrador accedan a financiarlos, estos establecerán una cuenta por cobrar al Fideicomiso de Titularización y éste una cuenta por pagar a favor de estos, la cual será pagada tan pronto como haya fondos disponibles.

12.11. Cálculo de Factores de Desviación de Flujos

La metodología utilizada para calcular los factores de desviación de flujos consta en el “Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos” el cual se incluye en este “RG”, donde constan entre otros puntos, las características particulares del activo subyacente, el comportamiento histórico de la cartera y el cálculo del índice de siniestralidad.

12.12. Obligaciones por compra de cartera

Se entenderán aquellas a las que el Fideicomiso de Titularización se comprometa a pagar al Originador por concepto de las compras de cartera. Entre estos conceptos están: interés devengado y otros.

12.13. Prelación de pagos

El Agente de Manejo, en calidad de representante legal del Fideicomiso de Titularización, aplicará la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que en el futuro genere el Fideicomiso de Titularización.

² Es el resultado de aplicar al flujo teórico, los efectos de mora, prepagos y pérdidas observados históricamente.

| ETAPA DE ACUMULACIÓN |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y de Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 por la cartera transferida. - Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago. |

| ETAPA DE AMORTIZACIÓN |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Simultáneamente y proporcionalmente capital de la Clase A2-P y capital de la Clase A2-E del correspondiente mes de pago*. <p style="text-align: center;">* De acuerdo al orden de prelación</p> |

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. 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; en atención a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

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

12.14. Cascada de pagos

Los flujos que genere el Fideicomiso de Titularización se usarán de la manera que se detalla a continuación:

| ETAPA DE ACUMULACIÓN |
|---|
| Entradas de Flujo (+) Capital recaudado de los créditos hipotecarios ¹ (+) Intereses recaudados de los créditos hipotecarios (+) Otros ingresos en efectivo Salidas de Flujo (-) Gastos de Constitución (-) Gastos de Operación = Flujo Disponible |
| (-) Pago de intereses registrados en las cuentas por pagar a favor del 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 = Flujo final |

¹Corresponde al capital programado y no programado

| ETAPA DE AMORTIZACIÓN |
|---|
| Entradas de Flujo (+) Capital recaudado de los créditos hipotecarios ¹ (+) Intereses recaudados de los créditos hipotecarios (+) Otros ingresos en efectivo Salidas de Flujo (-) Gastos de Constitución (-) Gastos de Operación = Flujo Disponible |
| (-) Pago de intereses registrados en las cuentas por pagar a favor del 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 el capital de la clase en amortización |

¹Corresponde al capital programado y no programado

12.15. Análisis Cuantitativo de los Flujos

Análisis de Escenarios

Dada la naturaleza de la estructura financiera, los distintos escenarios bajo los cuales se puede proyectar la cartera a ser titularizada, tendrán como resultado variaciones en los plazos de los Valores emitidos y por ende, en el plazo que los tenedores de los mismos deberán esperar hasta su total cancelación.

Para determinar los diferentes escenarios se ha combinado los supuestos del entorno económico, los gastos que tendrá el Fideicomiso de Titularización y los diferentes niveles de mora y prepago de la cartera hipotecaria, elementos que en conjunto hacen que la vida promedio y la duración de los Valores, puedan variar en función de cada escenario proyectado.

Bajo esta consideración, es conveniente analizar el comportamiento de los Valores, tomando en cuenta los siguientes indicadores:

- Vida Promedio: Es una metodología para calcular el plazo de un Valor, para lo cual se considera la recuperación de capital, en cada período, ponderado para el valor nominal del título. En esta metodología no se toma en cuenta el cupón de interés del valor.
- Duración: Es una técnica para calcular el plazo de un Valor, que toma en cuenta todos los flujos de efectivo ponderados por el valor actual de los flujos.
- Duración Modificada: Expresa el impacto que tendrá el precio de un Valor ante variaciones marginales de la tasa de interés.

En el análisis se plantean tres escenarios y dentro de cada uno, se estima el plazo de Vida Promedio, Duración y Duración Modificada, a fin de mostrar al lector el comportamiento de la cartera hipotecaria reflejada en los flujos proyectados y por ende, el comportamiento de pago de los Valores. Los resultados de estas proyecciones se presentan en el “Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos” donde constan las tablas que resumen el comportamiento de la cartera hipotecaria a ser titularizada, en los diferentes escenarios planteados.

Proyección de Gastos del Fideicomiso de Titularización

Para proyectar los gastos del Fideicomiso de Titularización se han usado los datos referenciales que constan en el Anexo de Especificaciones. Para mayor análisis de estos gastos, véase el “Anexo Proyección de los Gastos del Fideicomiso de Titularización” en el Prospecto de Oferta Pública.

Conclusiones

De acuerdo a las proyecciones efectuadas en los diferentes escenarios, se puede concluir que, el efecto relevante en la proyección es la disminución o aumento de la vida promedio y duración de los Valores. Estos efectos, en las características de riesgo, se toman en consideración y se reflejan en la calificación de cada una de las clases de los Valores.

13. DESTINO DE LA LIQUIDEZ TEMPORAL DE LOS RECURSOS

13.1. Destino principal

El activo principal del Fideicomiso de Titularización es la cartera hipotecaria y sus activos se reducirán en la medida que la cartera hipotecaria se amortiza y se honren las obligaciones por los gastos y valores emitidos.

La liquidez temporal disponible en el Fideicomiso de Titularización, es decir, aquella que exista entre la fecha de cobro de los créditos hipotecarios y la fecha de pago a los inversionistas, será mantenida en cuentas del Fideicomiso abiertas en instituciones financieras.

14. MECANISMO DE REDENCIÓN ANTICIPADA

La estructura de esta titularización, a través del establecimiento del mecanismo de garantía constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura

asegura que el inversionista recupere su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso de Titularización para otros fines. Por ende, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.

15. PROCEDIMIENTO ESPECIAL

En caso que los inversionistas no ejercieren sus derechos, dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que haya nacido para el Agente de Manejo la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico, este consignará ante un Juez de lo Civil los bienes que les pudieren corresponder a los inversionistas.

16. AUDITORÍA EXTERNA

Durante la Etapa de Amortización, el Fideicomiso contará con el dictamen anual de un Auditor Externo, el cual estará a cargo de la Institución definida en el "AE". Este dictamen podrá variar de acuerdo con las regulaciones vigentes.

17. AGENTE PAGADOR

El Agente Pagador de los Valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización será aquel definido en el "AE".

18. CUSTODIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

La Custodia de los créditos hipotecarios estará a cargo de la institución definida en el "AE".

19. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Los Valores tendrán una calificación de riesgo semestral y esta será divulgada en el medio de publicación determinado en el "AE". La calificación inicial de riesgo será efectuada por la empresa calificadora determinada en el "AE".

20. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

La liquidación del Fideicomiso de Titularización se sujetará a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso de Titularización.

Anexo Reporte de Pagos

Quito D.M., dd/mm/aa

**FIDEICOMISO MERCANTIL
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 8**

PERIODO DE PAGO: entre el dd de mm/aa y el dd de mm/aa

FECHA DE PAGO: a partir del dd de mm/aa, de acuerdo al siguiente detalle:

| CLASE | TASA NOMINAL** | PAGO DE CAPITAL IMPORTE POR CADA VALOR NOMINAL USD 1000* | INTERES POR PAGAR IMPORTE POR CADA VALOR NOMINAL USD 1000* | SALDO DE CAPITAL POR PAGAR IMPORTE POR CADA VALOR NOMINAL USD 1000* |
|-------|----------------|---|---|--|
| A1 | 0.00% | 0.0000 | 0.0000 | 1000.0000 |
| A2-P | 0.00% | 0.0000 | 0.0000 | 1000.0000 |
| A2-E | 0.00% | 0.0000 | 0.0000 | 1000.0000 |

* Para identificar el valor a ser pagado por concepto de capital e interés se debe multiplicar los índices, sea de capital o interés según corresponda, por el saldo original de cada título dividido para 1.000,00.

** Estas tasas ya fueron publicadas en el reporte de pagos del período anterior.

Las tasas nominales vigentes para el período comprendido entre el 16 mm/aa y el 16 mm/aa son:

| CLASE | TASA |
|-------|-------|
| A1 | 0.00% |
| A2-P | 0.00% |
| A2-E | 0.00% |

Los saldos de cartera al dd/mm/aa son:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Cartera por vencer: | USD 0.00 |
| Cartera que no devenga intereses: | USD 0.00 |
| Cartera vencida: | USD 0.00 |
| Cartera castigada: | USD 0.00 |

Atentamente,

FIDEVAL S.A. Agente de Manejo

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Anexo Declaración de Pagos de los Títulos

Informe a los Tenedores de los VT-MUPI 7 del VISP-MUPI 8
Información pertinente al dd-mm-aa

De conformidad con el numeral 8 del Reglamento de Gestión, correspondiente al VISP-MUPI 8, FIDEVAL en su calidad de Agente de Manejo suministra información relevante acerca del fideicomiso.

La información presentada a continuación se encuentra expresada como un monto en dólares por cada USD 1.000 de valor nominal, es decir, que para el cálculo del valor real en dólares se debe multiplicar el factor por el valor nominal del título y dividirlo para 1.000.

i. Detalle de pagos de intereses por período

| Pagado o Devengado | | | Por Pagar o Por Devengar |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Período | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
| Fecha de Pago de Títulos: | dd/mm/aa | dd/mm/aa | dd/mm/aa |
| Clase de Título | | | |
| Interés impago Clase A1 | - | - | - |
| Interés corriente Clase A1 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Interés impago Clase A2-P | - | - | - |
| Interés corriente Clase A2-P | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Interés impago Clase A2-E | - | - | - |
| Interés corriente Clase A2-E | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |

ii. Detalle de pagos de capital.

| Fecha de Pago de Títulos: | dd/mm/aa | dd/mm/aa | dd/mm/aa |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Títulos de Deuda Clase A1 | | | |
| Pago de Capital Valor Nominal USD 1,000 | \$0.0000 | \$0.0000 | \$0.0000 |
| Saldo de Capital Total Valor Nominal USD 1,000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 |
| Saldo de Capital Total Por Clase | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 |
| Títulos de Deuda Clase A2-P | | | |
| Pago de Capital Valor Nominal USD 1,000 | \$0.0000 | \$0.0000 | \$0.0000 |
| Saldo de Capital Total Valor Nominal USD 1,000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 |
| Saldo de Capital Total Por Clase | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 |
| Títulos de Deuda Clase A2-E | | | |
| Pago de Capital Valor Nominal USD 1,000 | \$0.0000 | \$0.0000 | \$0.0000 |
| Saldo de Capital Total Valor Nominal USD 1,000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 |
| Saldo de Capital Total Por Clase | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 | \$1,000.0000 |

iii. Duración títulos valores:

| | Clase A1 | Clase A2-P | Clase A2-E |
|---------|-----------------|-------------------|-------------------|
| En años | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

iv. Valores de cartera a reponer mientras se mantienen títulos en etapa de reposición

| | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| (+) Valor a reponer periodo anterior | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| (+) Capital amortizado por reponer | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| (-) Valor repuesto | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| (=) Valor pendiente de reposición | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |

v. Detalle del monto de Ingresos y Gastos pagados por el Agente de Manejo.

| Tipo de ingreso | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Intereses ganados cartera | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Intereses ganados libreta de ahorros | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| En venta de cartera de créditos | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Otros | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Total Ingresos | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |

| Tipo de Gasto | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
|-----------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Intereses Causados | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Honorarios Profesionales | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Servicios Varios | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Honorario por Agente de Manejo | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Comisión Anual del Agente Pagador | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Comisión por Custodia | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Gastos por Publicaciones | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Otros Gastos | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Total Gastos Causados | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |

vi. Detalle del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios al último día del mes

| | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Total Cartera de Créditos | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Cartera de Créditos por Vencer | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Cartera de Créditos de Vivienda que No Devenga Intereses | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Cartera de Créditos de Vivienda Vencida | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |

vii. Valor de la Tasa Promedio Ponderada (TPP) respecto al Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios

| Período de Cálculo | Período Pasado 3 | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| TPP | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Válida para el período | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
| Aplicable a los títulos | TPP (+) | | |
| Títulos de Deuda Clase A1-P | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Títulos de Deuda Clase A2-P | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

viii. Información adicional

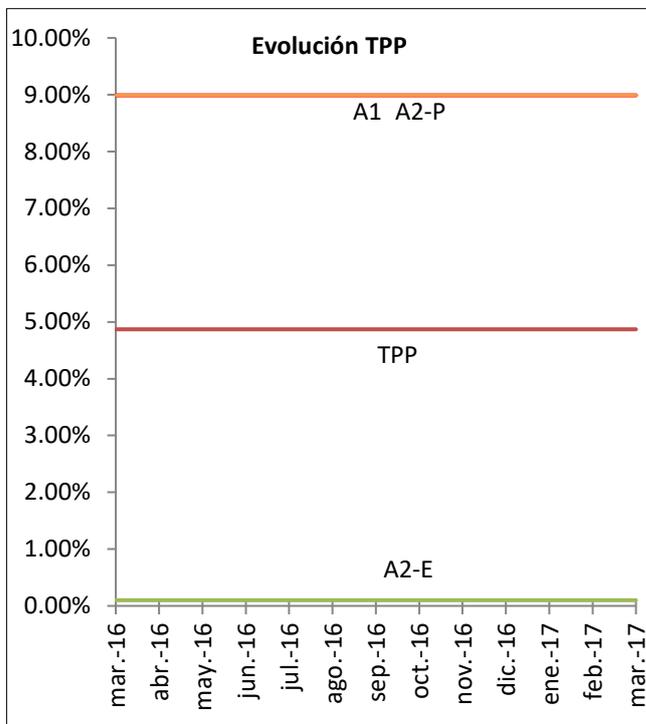
| | Período Pasado 2 | Período Pasado 1 | Período Actual |
|--|------------------|------------------|----------------|
|--|------------------|------------------|----------------|

| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| Precancelaciones de los Créditos Hipotecarios | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |
| Pagos anticipados parciales de los Créditos Hipotecarios | \$0.00 | \$0.00 | \$0.00 |

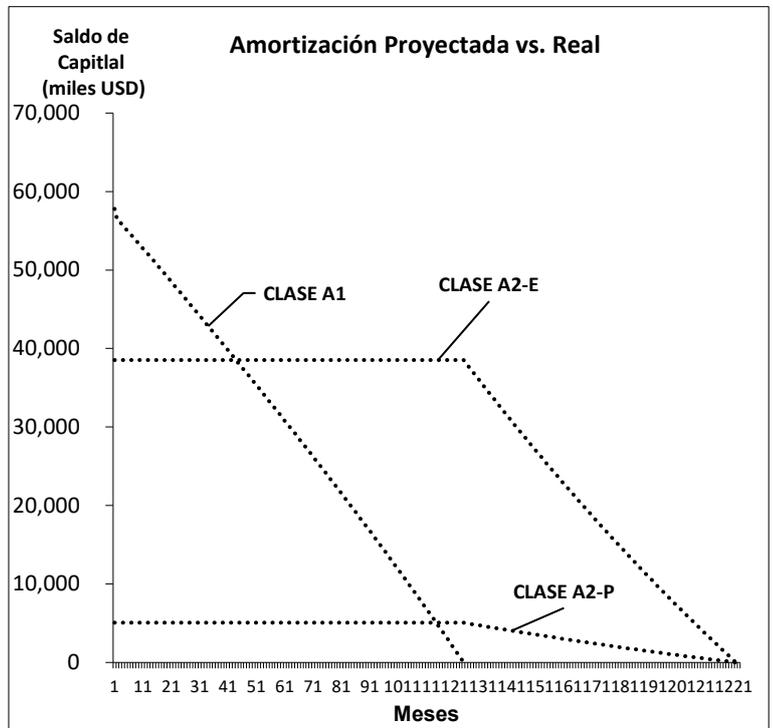
ix. Información consolidada sobre los compradores de los documentos

| | Inversión (Valor Nominal) | Porcentaje |
|----------------------------------|------------------------------|--------------|
| Sistema Financiero | \$0.00 | 0.00% |
| Instituciones del Sector Publico | \$0.00 | 0.00% |
| Fondos de Inversión | \$0.00 | 0.00% |
| Demás Personas Jurídicas | \$0.00 | 0.00% |
| Personas Naturales | \$0.00 | 0.00% |
| Total | \$0.00 | 0.00% |

x. Evolución interés por clase versus tasas de mercado



xi. Saldo de Capital por Clases - Proyectada vs. Real



Elaborado: _____

Autorizado: _____

FIDEVAL S.A.

en calidad de Agente de Manejo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Anexo Cálculo de Factores de Desviación de Flujos

El presente anexo tiene como objetivo definir y calcular los factores que distorsionan los flujos teóricos de la cartera hipotecaria, fundamentalmente explicados por la mora, el prepago y la siniestralidad; para determinar el efecto que generan en la amortización de los títulos a emitir.

El objeto de estudio es la cartera de Vivienda de Interés Social y Público generada por Mutualista Pichincha. El período de estudio, para el cálculo de la morosidad, comprende 122 meses de información, desde julio de 2015 hasta agosto de 2025 (fecha de corte). Para el cálculo del prepago se consideró los procesos emitidos que tiene el Originador en cartera Vivienda de Interés Social y Público, hasta agosto de 2025.

La cartera del presente estudio ya fue transferida al fideicomiso para la titularización, por tal motivo los parámetros de mora, prepago y siniestralidad que se estimen tengan en la titularización, serán más exactos.

1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LA CARTERA SELECCIONADA

| Descripción de la Cartera | |
|-----------------------------|---|
| Tipo | Cartera hipotecaria de vivienda |
| Número de créditos | 710 créditos |
| Saldo de capital promedio | USD 75,736 |
| Tasa promedio ponderada | 4.88% |
| Relación Deuda - Avalúo: | 90.04% |
| Relación Cuota - Ingreso: | 27.19% |
| Plazo máximo remanente | 300 meses |
| Plazo transcurrido promedio | 5 meses |
| Plazo remanente promedio | 285 meses |
| Cobertura de Seguros | Inmueble: 100% del avalúo comercial |
| | Desgravamen: 100% del saldo del crédito |

A continuación, se detalla el resumen de la calificación de riesgo de la cartera a titularizar:

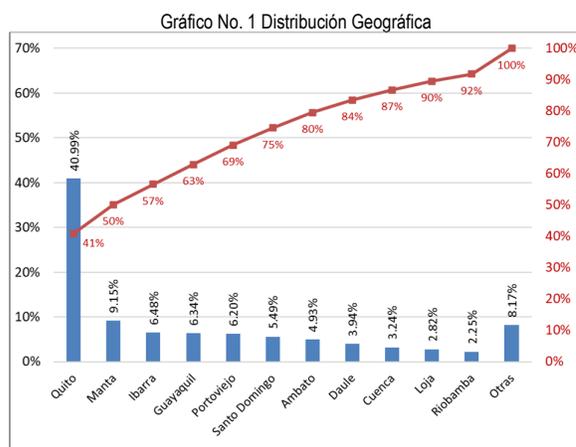
| Créditos para la Vivienda | Total |
|---------------------------|----------------------|
| Riesgo Normal | 53,604,104.70 |
| Riesgo Potencial | 168,642.47 |
| Riesgo Deficiente | - |
| Dudoso Recaudo | - |
| Pérdida | - |
| Total | 53,772,747.17 |

Saldos vigentes al 17 de septiembre de 2025.

Las conclusiones respecto de morosidad, prepago y siniestralidad se realizarán en función del monto antes señalado.

1.1 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

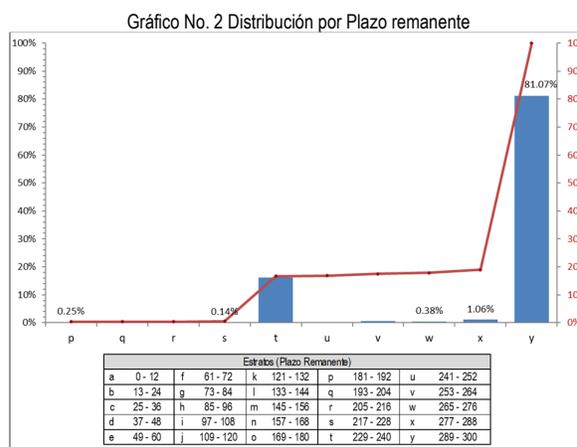
La cartera seleccionada ha sido originada en 32 ciudades del Ecuador, Quito (40.99%), Manta (9.15%), Ibarra (6.48%), Guayaquil (6.34%), Portoviejo (6.20%), Santo Domingo (5.49%), Ambato (4.93%), Daule (3.94%), Cuenca (3.24%), Loja (2.82%), Riobamba (2.25%) y otras 21 ciudades con participación menor al 2% (8.17%). (Gráfico No. 1).



Fuente: Mutualista Pichincha Elaborado: CTH

1.2 DISTRIBUCIÓN POR PLAZO REMANENTE

Los créditos hipotecarios son, en su mayoría, de largo plazo. Se observa que la cartera se concentra en los plazos de 289 a 300 meses (81.07%). El plazo remanente ponderado por el saldo de capital a la fecha de corte es de 285 meses. El 18.27% de la cartera está compuesta por créditos con plazos menores iguales al promedio.

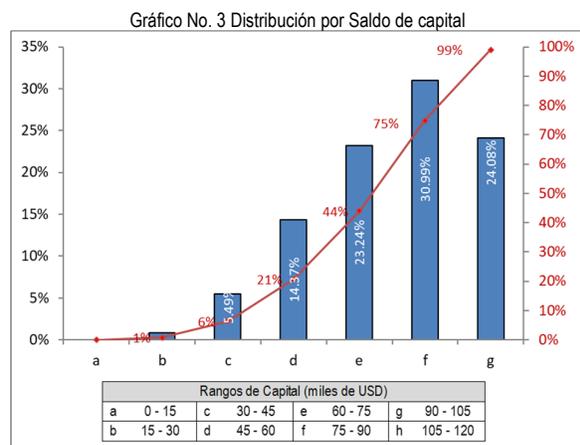


Fuente: Mutualista Pichincha Elaborado: CTH

1.3 DISTRIBUCIÓN POR SALDO DE CAPITAL

1.4 TASAS DE INTERÉS

Aproximadamente el 24.66% de la cartera está conformada por créditos con un saldo de capital menor o igual a USD 70,000. La tasa promedio ponderada por el saldo de capital es de 4.88%.



Fuente: Mutualista Pichincha Elaborado: CTH

| Tasa | Saldo Cartera | Porcentaje | Frecuencia |
|-------|---------------|------------|------------|
| 4.88% | 53,772,747.17 | 100% | 710 |

2. CARTERA CASTIGADA

La información presentada a continuación nos permite conocer qué monto de la cartera generada en un mes específico estaría castigado a la fecha de corte. Se cuenta con información de la cartera generada por el Originador desde septiembre de 2015 hasta junio de 2025, años en los cuales se han castigado créditos generados en 7 de las 37 cosechas trimestrales registradas. Hasta la fecha de corte, la relación existente entre la cartera castigada y la cartera total generada es de 0.28%.

| Período | Cartera generada en cada mes | Castigado | % Castigado | Período | Cartera generada en cada mes | Castigado | % Castigado |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-------------|---------|------------------------------|-----------|--------------|
| sep.-15 | 178,025.00 | 6,798.60 | 3.82% | sep.-20 | 7,797,170.78 | 0.00 | 0.00% |
| dic.-15 | 927,564.03 | 13,479.18 | 1.45% | dic.-20 | 13,245,015.13 | 0.00 | 0.00% |
| mar.-16 | 3,064,477.52 | 9,484.87 | 0.31% | mar.-21 | 13,698,929.13 | 0.00 | 0.00% |
| jun.-16 | 1,330,039.88 | 0.00 | 0.00% | jun.-21 | 16,604,646.45 | 0.00 | 0.00% |
| sep.-16 | 2,274,124.00 | 7,001.80 | 0.31% | sep.-21 | 12,461,453.62 | 0.00 | 0.00% |
| dic.-16 | 1,581,078.31 | 23,534.24 | 1.49% | dic.-21 | 12,960,214.64 | 0.00 | 0.00% |
| mar.-17 | 836,318.90 | 21,461.17 | 2.57% | mar.-22 | 14,564,639.31 | 0.00 | 0.00% |
| jun.-17 | 1,552,915.03 | 0.00 | 0.00% | jun.-22 | 16,293,742.82 | 0.00 | 0.00% |
| sep.-17 | 2,971,653.78 | 0.00 | 0.00% | sep.-22 | 13,669,488.31 | 0.00 | 0.00% |
| dic.-17 | 3,506,406.20 | 21,063.42 | 0.60% | dic.-22 | 13,531,883.54 | 0.00 | 0.00% |
| mar.-18 | 4,799,977.16 | 0.00 | 0.00% | mar.-23 | 11,111,019.40 | 0.00 | 0.00% |
| jun.-18 | 6,215,104.61 | 0.00 | 0.00% | jun.-23 | 10,306,308.44 | 0.00 | 0.00% |
| sep.-18 | 7,725,316.73 | 0.00 | 0.00% | sep.-23 | 11,431,391.64 | 0.00 | 0.00% |
| dic.-18 | 3,045,848.27 | 0.00 | 0.00% | dic.-23 | 11,483,149.89 | 0.00 | 0.00% |
| mar.-19 | 1,917,864.30 | 0.00 | 0.00% | mar.-24 | 12,913,671.76 | 0.00 | 0.00% |
| jun.-19 | 1,928,147.84 | 0.00 | 0.00% | jun.-24 | 10,930,364.56 | 0.00 | 0.00% |
| sep.-19 | 3,242,815.09 | 0.00 | 0.00% | sep.-24 | 13,053,556.53 | 0.00 | 0.00% |
| dic.-19 | 13,794,482.22 | 0.00 | 0.00% | dic.-24 | 17,429,648.78 | 0.00 | 0.00% |
| mar.-20 | 5,928,822.33 | 0.00 | 0.00% | mar.-25 | 15,092,350.90 | 0.00 | 0.00% |
| jun.-20 | 1,050,600.65 | 0.00 | 0.00% | jun.-25 | 18,525,555.40 | 0.00 | 0.00% |
| Castigo neto / Cartera Total | | | | | | | 0.26% |

De los datos analizados se observa que el porcentaje de cartera castigada no es una cifra material, lo que puede llevar a una conclusión demasiado optimista respecto a la siniestralidad. A fin de encontrar un índice representativo, analizaremos el comportamiento de la mora como un predictor de la siniestralidad.

3. CLASIFICACIÓN DE LA CARTERA

A continuación, se presenta una clasificación de la cartera a titularizar, en cuanto a plazos y montos, considerando el siguiente detalle: tasa de interés, relación deuda-avalúo (DAV). El DAV promedio ponderado por el saldo de capital es 90.04%.

| Estrato | Casos | Saldo de Capital | Tasa | DAV | Plazo Original | Plazo Remanente | Plazo Transcurrido |
|--------------|------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 1)0-12 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 2)12-24 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 3)24-36 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 4)36-48 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 5)48-60 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 6)60-72 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 7)72-84 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 8)84-96 | 1 | 36,806.25 | 4.88% | 43.90% | 97 | 96 | 1 |
| 9)96-108 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 10)108-120 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 11)120-132 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 12)132-144 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 13)144-156 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 14)156-168 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 15)168-180 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 16)180-192 | 2 | 135,175.60 | 4.88% | 82.18% | 195 | 187 | 8 |
| 17)192-204 | 0 | - | 0.00% | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| 18)204-216 | 1 | 24,160.50 | 4.88% | 72.36% | 212 | 210 | 2 |
| 19)216-228 | 1 | 75,108.56 | 4.88% | 71.63% | 226 | 217 | 9 |
| 20)228-240 | 121 | 8,709,941.97 | 4.88% | 89.20% | 240 | 236 | 4 |
| 21)241-252 | 1 | 82,274.96 | 4.88% | 78.35% | 252 | 252 | 0 |
| 22)253-264 | 5 | 339,730.86 | 4.88% | 79.34% | 264 | 259 | 5 |
| 23)265-276 | 3 | 205,824.68 | 4.88% | 78.13% | 275 | 270 | 5 |
| 24)277-288 | 8 | 570,773.16 | 4.87% | 86.96% | 292 | 285 | 7 |
| 25)289-300 | 567 | 43,592,950.63 | 4.88% | 90.51% | 300 | 296 | 4 |
| TOTAL | 710 | 53,772,747.17 | 4.88% | 90.04% | 289 | 285 | 5 |

Los créditos que presentan un plazo menor a 240 meses, corresponden a abonos que han realizado a sus créditos, disminuyendo los plazos de los mismos.

4. GARANTÍAS Y COBERTURAS

Las garantías y coberturas que amparan a los créditos hipotecarios objeto de esta titularización se establecen conforme al punto "Mecanismo de Garantía" del Reglamento de Gestión.

5. DETERMINACIÓN DE FLUJOS FUTUROS

El activo que se analiza para obtener los flujos futuros, son créditos hipotecarios originados conforme a las políticas establecidas en el "AE". Para determinar estos flujos, se define que la Mora, el Prepago y la Siniestralidad son los factores que distorsionan los flujos teóricos de la cartera hipotecaria. El cálculo de estos factores, denominados de desviación de flujos, se detalla en los siguientes

apartados de este documento; se han considerado varios elementos que permiten tener una visión clara del historial de la cartera hipotecaria generada por el Originador.

5.1 MOROSIDAD

La morosidad será definida en dos segmentos, en plazos y en montos:

Monto de Morosidad

Es el valor expresado en dinero, que no se recupera de los flujos teóricos, en el plazo contractualmente establecido, lo cual genera un defecto en el flujo. Se define a la mora como el monto de cartera con retraso de 1 o más cuotas a fin de cada mes; una cuota en mora medida al cierre de mes puede representar de 1 a 30 días de retraso al pago dependiendo de la fecha de vencimiento, en adelante se usará indistintamente el término mora o atraso.

Plazo expresado en Rangos de Mora

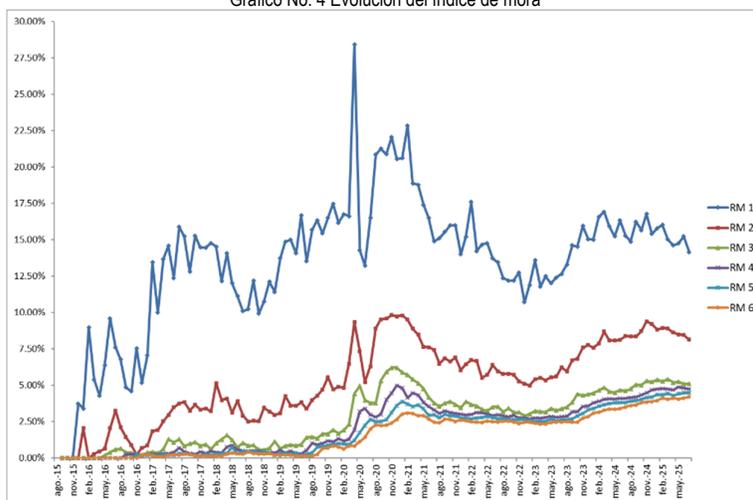
Con el fin de estudiar el comportamiento de la recuperación de la cartera, se clasificó a la mora por días de atraso, estableciendo los siguientes rangos de mora con intervalos de 30 días cada uno:

| Rangos de Mora | |
|----------------|---|
| RM1: | Mora mayor o igual a 1 día (RM 1); 1 cuota en mora representa una mora entre 1 y 30 días. |
| RM2: | Mora mayor o igual a 31 días (RM 2); 2 cuotas en mora representan una mora entre 31 y 60 días. |
| RM3: | Mora mayor o igual a 61 días (RM 3); 3 cuotas en mora representan una mora entre 61 y 90 días. |
| RM4: | Mora mayor o igual a 91 días (RM 4); 4 cuotas en mora representan una mora entre 91 y 120 días. |
| RM5: | Mora mayor o igual a 121 días (RM 5); 5 cuotas en mora representan una mora entre 121 y 150 días. |
| RM6: | Mora mayor o igual a 151 días (RM 6); 6 cuotas en mora representan una mora mayor a 151 días. |

Evolución del Índice de Mora

En esta sección se estudia el comportamiento histórico de la morosidad de la cartera por rangos de mora.

Gráfico No. 4 Evolución del índice de mora



Fuente: Mutalista Pichincha Elaborado: CTH

Para construir el índice, en cada periodo de tiempo se suma el saldo de capital de aquellos créditos que presentan retrasos al final de cada mes, y se divide para el saldo total de cartera al mes de referencia, considerando el rango de mora al que pertenece.

De esta forma se obtiene una serie de tiempo por cada rango de mora. El Gráfico No. 4 presenta el comportamiento a lo largo del tiempo de los índices de mora calculados.

Según se aprecia las series temporales de los índices en cada rango de mora presentan tendencia. La existencia de tendencia, en las series, limita el uso del comportamiento promedio como un buen predictor de la mora futura. Dada esta característica, el análisis debe enfocarse desde otro punto de vista. Por lo expuesto realizaremos el análisis “por cosechas”, mismo que se describe en el siguiente apartado.

Análisis por Cosechas

Se define como cosecha a un conjunto de créditos otorgados durante un mismo periodo, en este caso las cosechas serán mensuales; por ejemplo, todos aquellos créditos originados en el mes de julio de 2015, serán la cosecha de dicho mes. Las cosechas pueden ser medidas por el número de créditos emitidos o por el monto agregado de la colocación.

Una cualidad de este análisis es que ayuda a eliminar distorsiones en el índice de mora causada por crecimientos o reducción del monto de cartera (denominador del índice). Además, este tipo de análisis sirve para comparar el comportamiento de créditos originados en distintos periodos de tiempo, permitiendo asociar el comportamiento a eventos ocurridos en dichos periodos, como, por ejemplo, aplicación de distintos criterios de originación, políticas de rápida expansión, o impactos de variables macroeconómicas.

Por otro lado, el análisis de cosechas estudia el ciclo de vida de un crédito, para proyectar un aspecto específico del mismo en función de su maduración; en este documento se aplica el análisis de cosechas tanto para examinar el comportamiento de la morosidad como del prepago.

Mora por Cosechas

Para el análisis, se define a una cosecha como la sumatoria de los montos emitidos de los créditos otorgados en un mes. Se analizó el comportamiento de las cosechas por rangos de mora, por cada rango se construyó una matriz triangular superior, como se presenta en el siguiente ejemplo para el Rango Mora 1:

RM 1: Rango Mora 1

| | ago-15 | sep-15 | oct-15 | nov-15 | . | . | . | . | jul-23 |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|---|---|---|--------------------|
| jul-15 | RM1 ₁₁ | RM1 ₁₂ | RM1 ₁₃ | RM1 ₁₄ | . | . | . | . | RM1 ₁₉₅ |
| ago-15 | 0 | RM1 ₂₂ | RM1 ₂₃ | RM1 ₂₄ | . | . | . | . | RM1 ₂₉₅ |
| sep-15 | 0 | 0 | RM1 ₃₃ | RM1 ₃₄ | . | . | . | . | RM1 ₃₉₅ |
| oct-15 | 0 | 0 | 0 | RM1 ₄₄ | . | . | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . |
| jun-23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | RM1 ₉₉₅ |

Cada elemento de la matriz se calcula de la siguiente manera:

$$RM1_{(i,j)} = \frac{Sch(\geq 1)_{ij}}{S_{o(i)}} \begin{cases} i = 1 \dots n; & i = 1 \text{ corresponde a julio de 2015} \\ j = 1 \dots n; & j = 1 \text{ corresponde a agosto de 2015} \end{cases}$$

Dónde:

$Sch(\geq 1)_{ij}$, representa la sumatoria del saldo de capital, en el mes “j” de los créditos de la cosecha “i” que al cierre del mes “j” presentaron 1 o más cuotas en mora.

$S_{o(i)}$, corresponde a la cosecha “i” (Sumatoria del monto emitido de los créditos otorgados en el mes “i”).

n , corresponde al número de cosechas menos uno (109).

Por tanto $RM1_{(i,j)}$, representa el porcentaje de créditos vigentes de la cosecha “i” que al cierre del mes “j” tuvieron 1 o más cuotas en mora en relación al capital de la cosecha “i”. Para los rangos de mora, $RM2_{(i,j)}$ al $RM6_{(i,j)}$ las definiciones son análogas a las anteriores.

En la matriz RM1 la diagonal principal representa el porcentaje de cartera en mora, a 1 mes de haber sido originada; la siguiente diagonal (superior) contiene la información de la mora, a 2 meses de originada la cosecha y así sucesivamente. En cada diagonal se calcula el promedio y se los ubica en un vector según el mes de originación del crédito al que representan, así, por ejemplo, al promedio de la primera diagonal se lo ubica en la posición 1, al promedio de la segunda diagonal en la posición 2, y así sucesivamente. De esta forma se consigue generar una serie que describe el comportamiento promedio de la mora en función de la edad del crédito. Este cálculo se realiza para todos los rangos de mora, la representación algebraica de los cálculos es:

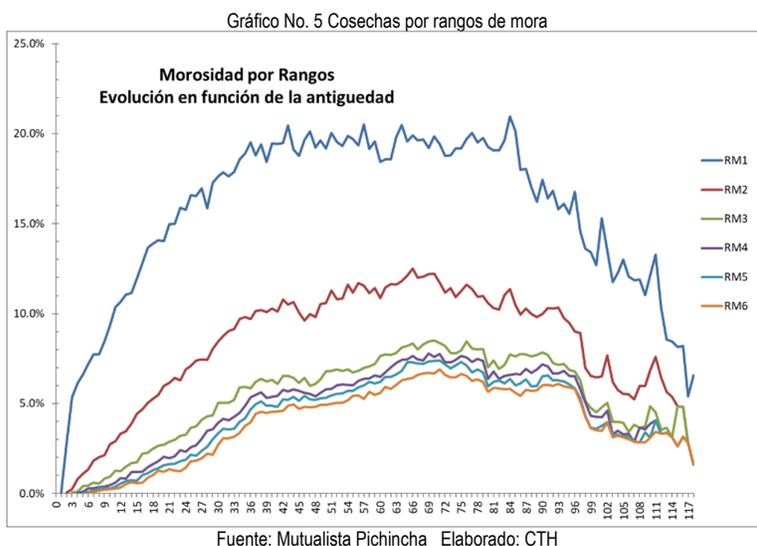
Sea \widehat{RM}_1 el vector que resume los promedios de las diagonales de la matriz triangular superior construida para el rango de mora 1, tal que:

$$\widehat{RM}_1 = \begin{bmatrix} RM1_1 \\ \vdots \\ \vdots \\ \vdots \\ RM1_n \end{bmatrix}$$

Donde los $RM1_k$; $k = 1 \dots n$, vienen dados por:

$$RM1_k = \frac{\sum_{i=1}^{n-k+1} RM1_{(i,j)}}{n-k+1}; \begin{cases} i = 1 \dots n-k+1 \\ j = i+k-1 \end{cases}$$

Las definiciones para los vectores \widehat{RM}_2 al \widehat{RM}_6 son análogas a las anteriores. Los resultados se presentan en el Gráfico No. 5:



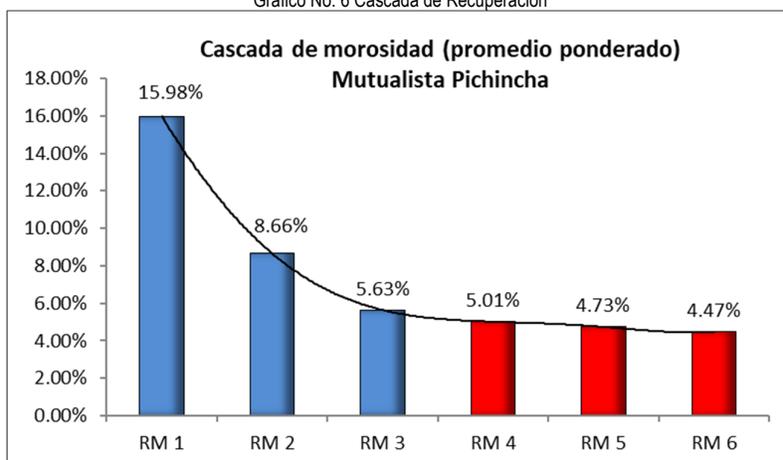
La tabla siguiente muestra, los promedios ponderados, desviaciones estándar y volatilidades de los rangos de mora.

| | \hat{x} | Desviación estándar | Volatilidad |
|-----|-----------|---------------------|-------------|
| RM1 | 15.98% | 4.54% | 28.40% |
| RM2 | 8.58% | 3.53% | 41.09% |
| RM3 | 5.54% | 2.75% | 49.59% |
| RM4 | 4.88% | 2.58% | 52.84% |
| RM5 | 4.57% | 2.50% | 54.70% |
| RM6 | 4.28% | 2.41% | 56.18% |

Según se observa, en promedio, el 15.98% de la cartera se retrasa 1 o más cuotas, el 8.58% llega a una mora mayor o igual a 2 cuotas, el 5.54% pasa a una mora mayor o igual a 3 cuotas, el 4.88% cae en mora mayor o igual a 4 cuotas, el 4.57% es una mora mayor o igual a 5 cuotas y el 4.28% de la cartera se retrasa 6 o más cuotas.

A partir de esta información, se presenta la cascada promedio de recuperación de la cartera del Originador.

Gráfico No. 6 Cascada de Recuperación

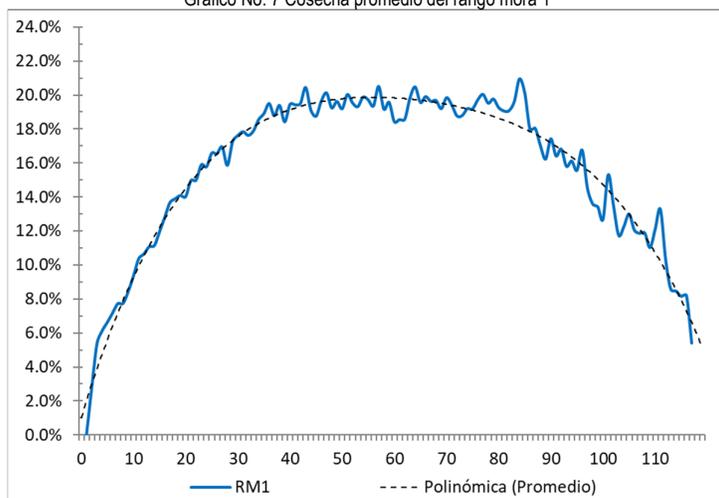


Fuente: Mutualista Pichincha Elaborado: CTH

| | ρ |
|-----|--------|
| RM2 | 54.17% |
| RM3 | 65.09% |
| RM4 | 88.89% |
| RM5 | 94.39% |
| RM6 | 94.61% |

Inicialmente se podría proponer al RM6 como predictor de la Siniestralidad. Según se aprecia, el 54.17% de la cartera que estuvo en RM1 pasa a un estado de RM2, mientras que el 94.39% que cayó en RM2 pasa a un estado de RM5. El 94.61% del total continúa en mora luego del día ciento cincuenta. Es decir, un crédito que vuelva a ponerse al día, luego del día 150 de mora, es poco probable (5.39%).

Gráfico No. 7 Cosecha promedio del rango mora 1



Fuente: Mutualista Pichincha Elaborado: CTH

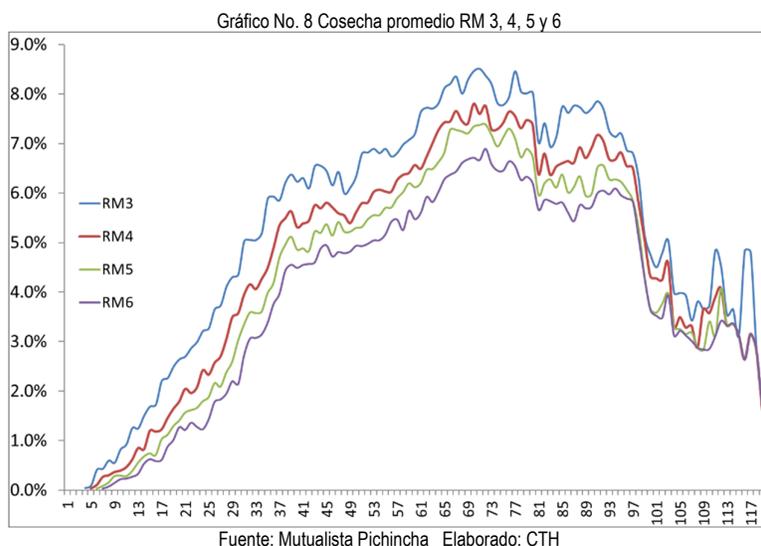
El Gráfico No. 7 corresponde al comportamiento agregado de las cosechas respecto al rango mora 1. Se describe el ciclo de vida de los créditos en 3 etapas:

En una fase inicial, la morosidad es creciente durante los primeros meses de vida del crédito. El crecimiento continúa hasta el mes 43 donde alcanza el primer máximo local, la morosidad se mantiene oscilante hasta el mes 84 donde la curva llega al máximo total.

En una segunda fase la morosidad empieza a decrecer, conceptualmente la capacidad de pago de los deudores es más susceptible a un cambio en el ingreso y al mismo tiempo el costo de incumplir con sus obligaciones no resulta tan elevado. Finalmente, en una tercera fase la mora tiende a estabilizarse. En este punto los créditos han madurado lo suficiente como para develar sus características de recuperarse; se espera que a partir de este mes los créditos morosos mantengan este comportamiento.

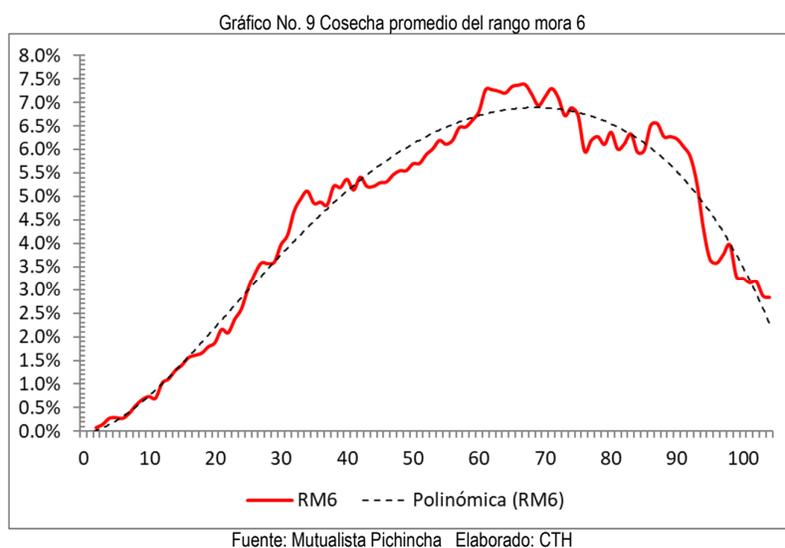
5.2 SINIESTRALIDAD O PÉRDIDA

Continuando con el análisis de la mora, como predictor de la siniestralidad, llevaremos el análisis a un nivel de estrés. El Gráfico No. 8 refleja el comportamiento agregado de las cosechas respecto a los rangos promedios de mora 3, 4, 5 y 6.



En el análisis de cascadas mostrado previamente, se concluyó que el RM6 podría ser un estimador de la pérdida, pues a partir de este rango el porcentaje de créditos que continúan en mora versus el porcentaje de créditos que salen de la misma es cada vez mayor (94.61%).

Por tanto, para la proyección de los flujos futuros se selecciona como predictor de la siniestralidad al RM6.



El Gráfico No. 9 describe el comportamiento agregado del vector RM_6 . Para el análisis de sensibilidad se utilizarán niveles de estrés para cubrir el espectro dentro del cual se mueve el índice de morosidad mayor a 150 días.

5.3 PREPAGO

Se denomina prepago a todos los pagos realizados en exceso de la recuperación de capital programada, estos pagos pueden ser cancelación total (pre cancelación) o parcial (abono de capital) del crédito. Dentro de las condiciones actuales de la economía, el prepago es el factor más relevante al momento de proyectar los flujos, pues un alto índice de prepago hace que el plazo de las clases disminuya considerablemente y un índice bajo produce el efecto contrario.

Se ha procedido a medir el prepago del Originador en sus cinco procesos de titularización VISP durante el periodo inicialmente indicado; con los cuales se realizarán las aproximaciones del índice de prepago que afectará a los flujos teóricos, según se describe a continuación:

Razón de Prepago Constante

Una aproximación para proyectar el prepago es asumir que alguna fracción constante del saldo de capital es prepagada cada mes durante el plazo remanente de la cartera. La Razón de Prepago Constante (CPR), está basada en las características de la cartera, incluyendo su experiencia histórica de prepago. El CPR es una tasa anual de prepago.

Para estimar los prepagos mensuales, el CPR debe ser convertido en una tasa mensual, denominada SMM (Single Monthly Mortality). El SMM puede ser calculado de la siguiente forma:

$$SMM_{(t)} = \frac{p_{(t)}}{Sc_{(t-1)} - Rp_{(t)}}$$

Dónde:

$p_{(t)}$, representa el monto de prepago de la cartera en el mes "t".

$Sc_{(t-1)}$, corresponde al saldo de capital de la cartera al cierre del mes anterior a "t".

$Rp_{(t)}$, representa la recuperación programada de capital para el mes "t".

Dónde t es el mes para el cual se calcula el prepago; por lo tanto, el SMM representa la cantidad prepagada en el mes t del saldo de capital programado para el cierre del mes t.

Tenemos dos tipos de prepago:

Prepago Voluntario: Pre cancelaciones totales y parciales realizadas por los clientes.

Prepago Inducido: El prepago voluntario más recompra de créditos del fideicomiso por parte del Originador, por lo tanto, el prepago inducido existirá siempre que el Originador tenga continuidad en sus actividades.

Bajo estas consideraciones, a continuación, resumimos el prepago promedio observado en los fideicomisos, desde la fecha indicada hasta agosto de 2025:

| Titularización | CPR inducido | CPR voluntario |
|---------------------------|--------------|----------------|
| VIP-MUPI 1 | 1.04% | 1.04% |
| VIP-MUPI 2 | 1.27% | 1.22% |
| VIP-MUPI 3 | 1.18% | 1.11% |
| VISP-MUPI 4 | 1.09% | 0.81% |
| VISP-MUPI 5 | 1.01% | 1.01% |
| VISP-MUPI 6 | 0.70% | 0.66% |
| VISP-MUPI 7 | 0.76% | 0.47% |
| Promedio Ponderado | 0.86% | 0.79% |

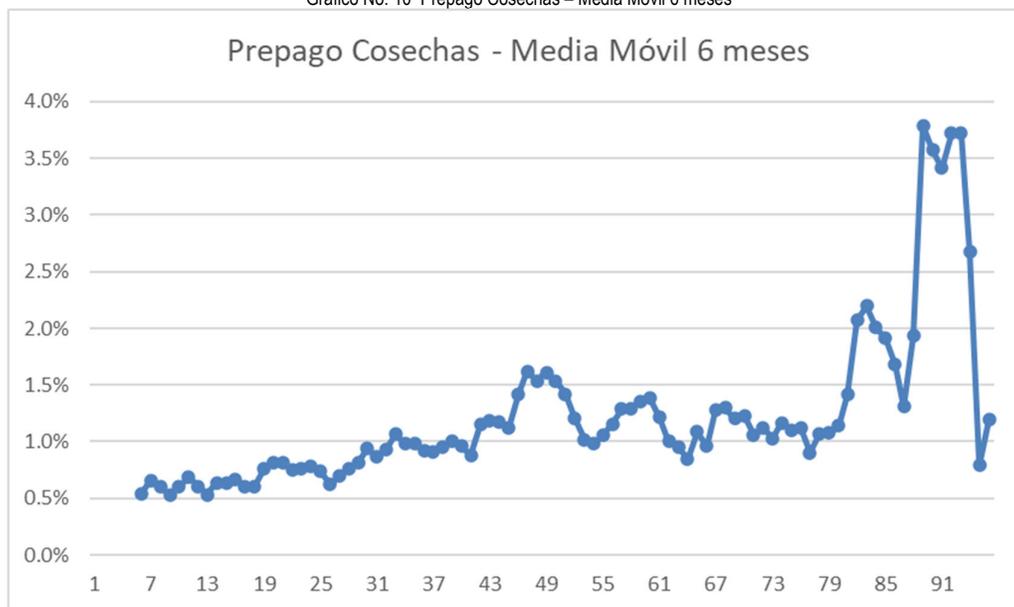
Considerando que en el programa de Vivienda de Interés Público la incidencia de recompra de créditos por parte del Originador sería inexistente, debido a que la tasa de los créditos es del 4.88% nominal, nos enfocaremos en el prepago voluntario.

| | |
|--|--------------|
| Promedio ponderado | 0.79% |
| Desviación estándar | 0.62% |
| Intervalo al 99% de confianza | 0.16% |
| Intervalo de Confianza Superior | 0.95% |
| Intervalo de Confianza Inferior | 0.63% |

El promedio observado del prepago voluntario es del 0.79% hasta el momento; el prepago anual se encuentra con un 99% de confianza en el intervalo de 0.63% a 0.95%.

Se calculó el promedio ponderado de prepago voluntario por cosechas con todos los fideicomisos, con el objetivo de suavizar la curva se calculó la media móvil de 6 meses y se obtuvo la serie que se muestra en el Gráfico No. 10:

Gráfico No. 10 Prepago Cosechas – Media Móvil 6 meses



Fuente: Banco Pichincha Elaborado: CTH

El prepago se mantiene por debajo del 1% durante los primeros 33 meses de vida del fideicomiso. A partir de ese punto, el promedio de prepagos evidencia una tendencia creciente hasta el mes 49 donde llega al 1.60%, posteriormente oscila entre 0.8% y 1.4% hasta el mes 81, en adelante presenta valores entre 1.5% y 3.8% aunque con mayor volatilidad. Para la proyección se aplicará una media móvil de 6 meses, mientras que en los resúmenes se presentará el promedio de dicha serie suavizada, que asciende a 1,22%.

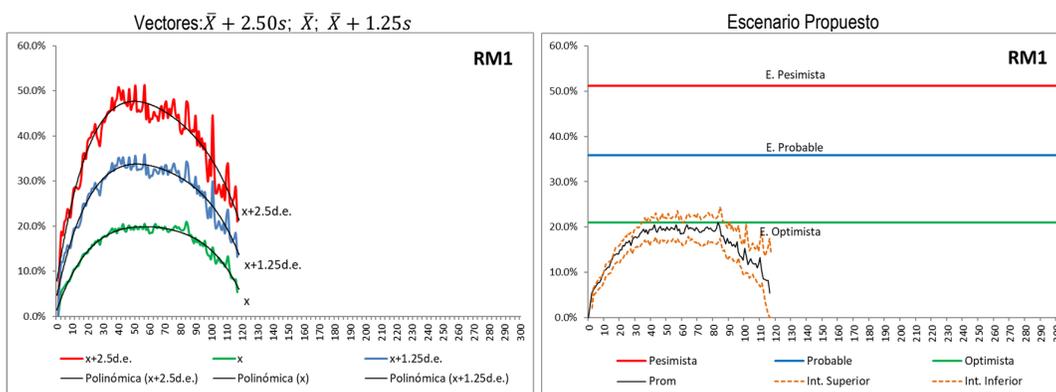
6. ANALISIS DE SENSIBILIDAD

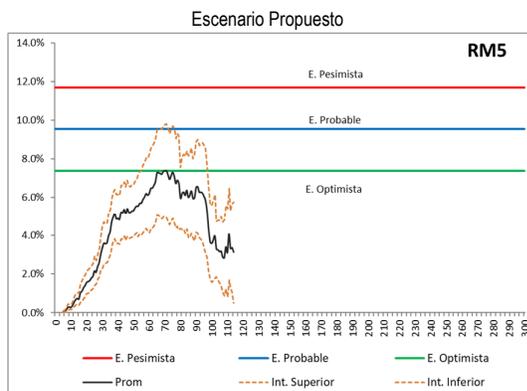
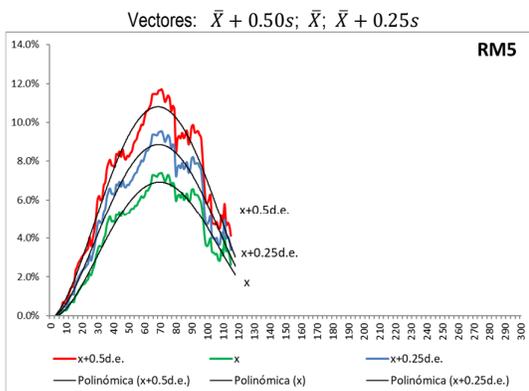
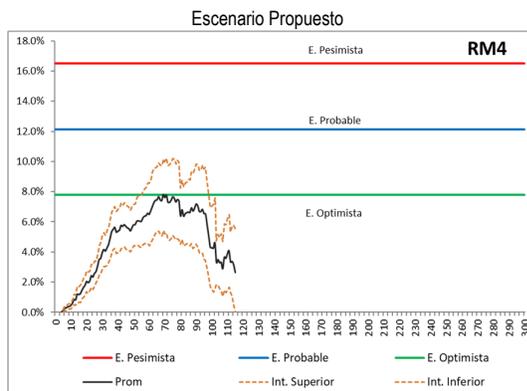
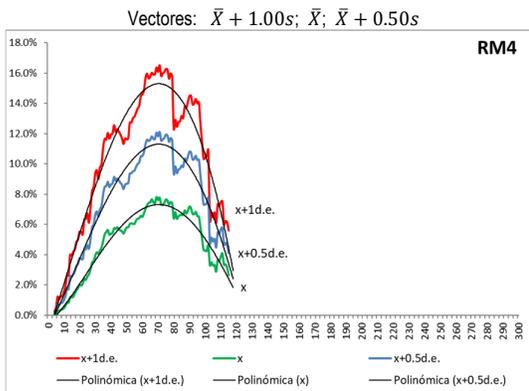
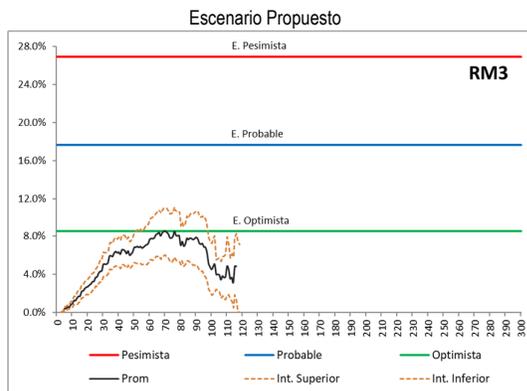
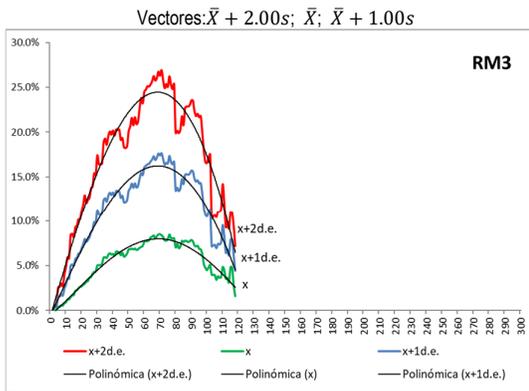
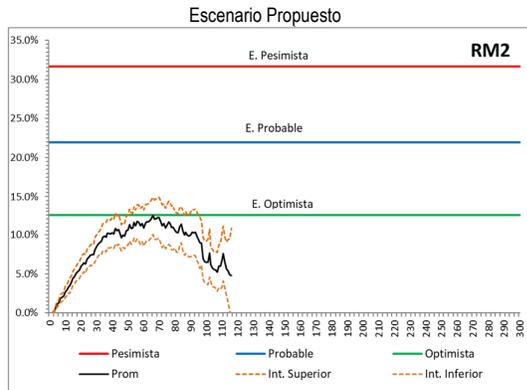
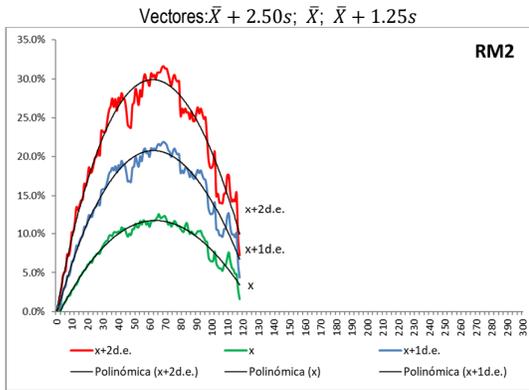
A fin de determinar la variabilidad de los flujos se definen los escenarios: Optimista, Probable y Pesimista. Cada uno de ellos es una combinación de los factores de desviación de flujos. El análisis de sensibilidad se lo hizo a dos colas, con la finalidad de identificar intervalos de confianza para el rubro de Mora, Prepago y Siniestralidad.

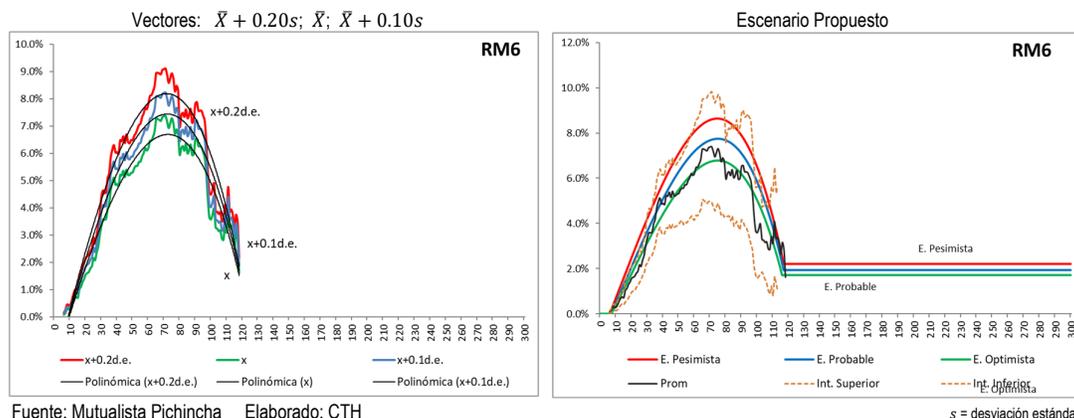
En el caso de la Mora, por cada rango se construyeron los siguientes vectores: vector optimista, vector promedio, y vector pesimista, en función de sus intervalos de confianza. Estos vectores cubren el espectro dentro de los cuales se mueven los diferentes rangos de mora observados.

Las funciones obtenidas para todos los rangos de mora, se presentan en el Anexo No. 1 “Funciones aplicadas en el Análisis de Sensibilidad”.

Gráfico No. 10 Construcción de Escenarios







Las líneas entrecortadas son los intervalos de confianza de los rangos de mora promedio observados al 95% de confiabilidad. Según se observa en el Gráfico No. 10, los escenarios propuestos cubren el riesgo promedio con más del 95% de confiabilidad.

Luego de las consideraciones realizadas en el desarrollo del presente documento se presenta los índices para la mora, el prepago y la siniestralidad utilizados para la proyección de los flujos futuros. Para el prepago se mantuvo un criterio de prudencia al momento de proyectar los flujos, dado el alto nivel de incidencia sobre los plazos; así, para el escenario Optimista se estima un 2.00%; para el escenario Probable y Pesimista una tasa del 1.22% En el escenario Probable el prepago promedio que soporta la estructura es del 55% anual.

Una descripción de los flujos futuros que generará la cartera por el periodo de la emisión, analizada en los diferentes escenarios, se adjunta en el Anexo No. 2 “Flujos Proyectados de la Cartera Hipotecaria”.

En el escenario Probable, el estrés usado permite cubrir 7 veces el índice de siniestralidad observado, siendo mayor a lo requerido por la normativa actual (1.5 veces). La relación de estos dos indicadores para los diferentes escenarios se presenta en el siguiente cuadro:

| Índices | A | B | C | # de veces Cobertura (B/A) |
|---------------------|------------|----------------|--------------|----------------------------|
| | Observado* | Siniestralidad | Monto en USD | |
| Escenario Optimista | 0.26% | 1.72% | 923,117 | 7 |
| Escenario Probable | 0.26% | 1.94% | 1,041,417 | 7 |
| Escenario Pesimista | 0.26% | 2.22% | 1,191,981 | 8 |

* Promedio de cartera castigada.

7. CONCLUSIONES SOBRE EL ANALISIS DE LA CARTERA

1. Se define como retraso, a la falta de pago de las obligaciones contractuales desde un día en adelante, en este sentido el retraso promedio observado representa el 20.95% del total de la cartera. Para proyectar los flujos se utilizó la función ajustada de los valores promedio observados del RM1 (mora mayor o igual a 1 día).
2. Para determinar el índice de siniestralidad, se analizó la evolución por rangos de mora, como la cascada de recuperación de la cartera. En ambos casos, se define que un buen estimador de la siniestralidad es el RM6, mora mayor o igual a 150 días, pues a partir de este rango el porcentaje de créditos que continúan en mora versus el porcentaje de créditos que se ponen al día, tienen una baja probabilidad de ponerse al corriente en los pagos.
3. Para proyectar la pérdida se utilizó la trayectoria ajustada del RM6.
4. El índice de prepago a ser usado en el escenario probable es del 1.22%. En el escenario probable el prepago que soporta la estructura es del 55% anual.

8. ESCENARIOS DE CARTERA E IMPACTO EN LOS VALORES

Dada la naturaleza de la presente estructura financiera, los distintos escenarios bajo los cuales se puede proyectar la cartera a ser titularizada, tendrán como resultado variaciones en la vida promedio y duración de los Valores. Además de las consideraciones del entorno, se ha tomado en cuenta los gastos que tendrá el Fideicomiso. Bajo esta consideración, es conveniente analizar el comportamiento de los Valores, tomando en cuenta los siguientes indicadores:

Vida Promedio: Es una metodología para calcular el plazo de un Valor, para lo cual se considera la recuperación de capital, en cada período, ponderado para el valor nominal del título. En esta metodología no se toma en cuenta el cupón de interés del valor.

Duración: Es una medida del vencimiento de los flujos de un Título Valor que toma en cuenta todos los flujos de efectivo ponderados por el valor actual de los flujos.

Duración Modificada: Expresa el impacto que tendrá el precio de un Valor ante variaciones marginales de la tasa de interés.

El análisis se lo realiza en tres escenarios: Optimista, Pesimista y Probable. El valor resultante de la Vida Promedio, Duración y Duración Modificada en cada escenario proyecta el comportamiento de la cartera y los flujos de pago de los valores. Los escenarios presentados a continuación parten del supuesto que la Etapa de Acumulación terminó.

| ESCENARIO OPTIMISTA | | A1 | A2-P | A2-E |
|---------------------|---------------------|--------|-------|-------|
| SUPUESTOS | Mora | 20.95% | | |
| | Siniestralidad | 1.72% | | |
| | Prepago | 2.00% | | |
| RESUMEN DE DATOS | Vida Promedio | 7.17 | 17.60 | 17.60 |
| | Duración | 4.81 | 8.38 | 17.45 |
| | Duración Modificada | 4.77 | 8.31 | 17.44 |
| | Plazo Calculado | 158 | 274 | 274 |

| ESCENARIO PROBABLE | | A1 | A2-P | A2-E |
|--------------------|---------------------|--------|-------|-------|
| SUPUESTOS | Mora | 35.84% | | |
| | Siniestralidad | 1.94% | | |
| | Prepago | 1.22% | | |
| RESUMEN DE DATOS | Vida Promedio | 8.57 | 19.19 | 19.19 |
| | Duración | 5.45 | 8.65 | 19.00 |
| | Duración Modificada | 5.40 | 8.58 | 19.00 |
| | Plazo Calculado | 178 | 291 | 291 |
| | Vencimiento Legal | 360 | 360 | 360 |

| ESCENARIO PESIMISTA | | A1 | A2-P | A2-E |
|---------------------|---------------------|--------|-------|-------|
| SUPUESTOS | Mora | 51.18% | | |
| | Siniestralidad | 2.22% | | |
| | Prepago | 1.22% | | |
| RESUMEN DE DATOS | Vida | 8.70 | 19.42 | 19.42 |
| | Duración | 5.49 | 8.68 | 19.23 |
| | Duración Modificada | 5.45 | 8.61 | 19.23 |
| | Plazo Calculado | 180 | 294 | 294 |

El escenario probable se construyó en base a los índices observados para la mora, siniestralidad y prepago, tomando una posición conservadora se aplicaron índices de mora, siniestralidad y prepago superiores a lo observado y se obtuvieron los parámetros de vida promedio, duración, duración modificada y plazo calculado que se aprecian en la tabla anterior; adicionalmente se incluye el parámetro plazo legal, dentro del cual el pago de las clases se cumpla en tiempo y forma.

Estos efectos, en las características de riesgo, se toman en consideración y se reflejan en la calificación de cada una de las clases de los Valores.

Al analizar el comportamiento de la cartera de Mutualista Pichincha, hemos determinado las siguientes probabilidades de ocurrencia para cada escenario:

- Escenario Probable con un 95% de probabilidad de ocurrencia,
- Escenario Optimista con un 2% de probabilidad de ocurrencia
- Escenario Pesimista con un 3% de probabilidad de ocurrencia.

Al aplicar estas probabilidades los flujos y el comportamiento de la estructura se aproxima al Escenario Probable.

Anexo No. 1 Funciones aplicadas en el Análisis de Sensibilidad

ESCENARIO OPTIMISTA

| | | |
|--------------|---|--------------------------------|
| $RM1_t = \{$ | 20.95%, | $t \geq 1$ |
| $RM2_t = \{$ | 12.49%, | $t \geq 2$ |
| $RM3_t = \{$ | 8.51%, | $t \geq 3$ |
| $RM4_t = \{$ | 7.80%, | $t \geq 4$ |
| $RM5_t = \{$ | 7.38%, | $t \geq 5$ |
| $RM6_t = \{$ | $1.07312743\% - 0.1854347\%t + 0.01267357\%t^2 - 0.00018089\%t^3 + 0.00000074\%t^4,$ 2.50% | $6 \leq t < 99$ $t \geq 99$ |

ESCENARIO PROBABLE

| | | |
|--------------|---|--------------------------------|
| $RM1_t = \{$ | 35.84%, | $t \geq 1$ |
| $RM2_t = \{$ | 21.92%, | $t \geq 2$ |
| $RM3_t = \{$ | 17.65%, | $t \geq 3$ |
| $RM4_t = \{$ | 12.13%, | $t \geq 4$ |
| $RM5_t = \{$ | 9.54%, | $t \geq 5$ |
| $RM6_t = \{$ | $1.10489248\% - 0.18818733\%t + 0.01355585\%t^2 - 0.00019562\%t^3 + 0.0000008\%t^4,$ 3.51% | $6 \leq t < 92$ $t \geq 92$ |

ESCENARIO PESIMISTA

| | | |
|--------------|--|--------------------------------|
| $RM1_t = \{$ | 51.18%, | $t \geq 1$ |
| $RM2_t = \{$ | 31.65%, | $t \geq 2$ |
| $RM3_t = \{$ | 26.92%, | $t \geq 3$ |
| $RM4_t = \{$ | 16.51%, | $t \geq 4$ |
| $RM5_t = \{$ | 11.69%, | $t \geq 5$ |
| $RM6_t = \{$ | $1.13665752\% - 0.19093995\%t + 0.01443812\%t^2 - 0.00021035\%t^3 + 0.00000087\%t^4,$ 3.35% | $6 \leq t < 98$ $t \geq 98$ |

Anexo No. 2 Flujos Proyectados de la Cartera Hipotecaria

ESCENARIO TEÓRICO

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 0 | | | | 53,772,747 |
| 1 | 101,828 | 218,672 | 320,500 | 53,670,919 |
| 2 | 102,242 | 218,258 | 320,500 | 53,568,676 |
| 3 | 102,658 | 217,842 | 320,500 | 53,466,018 |
| 4 | 103,076 | 217,425 | 320,500 | 53,362,942 |
| 5 | 103,495 | 217,005 | 320,500 | 53,259,447 |
| 6 | 103,916 | 216,585 | 320,500 | 53,155,532 |
| 7 | 104,338 | 216,162 | 320,500 | 53,051,193 |
| 8 | 104,763 | 215,738 | 320,500 | 52,946,431 |
| 9 | 105,189 | 215,312 | 320,500 | 52,841,242 |
| 10 | 105,616 | 214,884 | 320,500 | 52,735,625 |
| 11 | 106,046 | 214,454 | 320,500 | 52,629,580 |
| 12 | 106,477 | 214,023 | 320,500 | 52,523,102 |
| 13 | 106,910 | 213,590 | 320,500 | 52,416,192 |
| 14 | 107,345 | 213,155 | 320,500 | 52,308,847 |
| 15 | 107,781 | 212,719 | 320,500 | 52,201,066 |
| 16 | 108,220 | 212,281 | 320,500 | 52,092,846 |
| 17 | 108,660 | 211,840 | 320,500 | 51,984,186 |
| 18 | 109,102 | 211,399 | 320,500 | 51,875,084 |
| 19 | 109,545 | 210,955 | 320,500 | 51,765,539 |
| 20 | 109,991 | 210,509 | 320,500 | 51,655,548 |
| 21 | 110,438 | 210,062 | 320,500 | 51,545,110 |
| 22 | 110,887 | 209,613 | 320,500 | 51,434,223 |
| 23 | 111,338 | 209,162 | 320,500 | 51,322,884 |
| 24 | 111,791 | 208,709 | 320,500 | 51,211,093 |
| 25 | 112,246 | 208,255 | 320,500 | 51,098,848 |
| 26 | 112,702 | 207,798 | 320,500 | 50,986,146 |
| 27 | 113,160 | 207,340 | 320,500 | 50,872,985 |
| 28 | 113,621 | 206,880 | 320,500 | 50,759,365 |
| 29 | 114,083 | 206,418 | 320,500 | 50,645,282 |
| 30 | 114,547 | 205,954 | 320,500 | 50,530,736 |
| 31 | 115,012 | 205,488 | 320,500 | 50,415,723 |
| 32 | 115,480 | 205,020 | 320,500 | 50,300,243 |
| 33 | 115,950 | 204,551 | 320,500 | 50,184,294 |
| 34 | 116,421 | 204,079 | 320,500 | 50,067,872 |
| 35 | 116,895 | 203,606 | 320,500 | 49,950,978 |
| 36 | 117,370 | 203,130 | 320,500 | 49,833,608 |
| 37 | 117,847 | 202,653 | 320,500 | 49,715,761 |
| 38 | 118,327 | 202,174 | 320,500 | 49,597,434 |
| 39 | 118,808 | 201,693 | 320,500 | 49,478,626 |
| 40 | 119,291 | 201,209 | 320,500 | 49,359,335 |
| 41 | 119,776 | 200,724 | 320,500 | 49,239,560 |
| 42 | 120,263 | 200,237 | 320,500 | 49,119,297 |
| 43 | 120,752 | 199,748 | 320,500 | 48,998,544 |
| 44 | 121,243 | 199,257 | 320,500 | 48,877,301 |
| 45 | 121,736 | 198,764 | 320,500 | 48,755,565 |
| 46 | 122,231 | 198,269 | 320,500 | 48,633,334 |
| 47 | 122,728 | 197,772 | 320,500 | 48,510,606 |
| 48 | 123,227 | 197,273 | 320,500 | 48,387,378 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 49 | 123,729 | 196,772 | 320,500 | 48,263,650 |
| 50 | 124,232 | 196,269 | 320,500 | 48,139,418 |
| 51 | 124,737 | 195,763 | 320,500 | 48,014,681 |
| 52 | 125,244 | 195,256 | 320,500 | 47,889,437 |
| 53 | 125,753 | 194,747 | 320,500 | 47,763,684 |
| 54 | 126,265 | 194,235 | 320,500 | 47,637,419 |
| 55 | 126,778 | 193,722 | 320,500 | 47,510,641 |
| 56 | 127,294 | 193,206 | 320,500 | 47,383,347 |
| 57 | 127,811 | 192,689 | 320,500 | 47,255,535 |
| 58 | 128,331 | 192,169 | 320,500 | 47,127,204 |
| 59 | 128,853 | 191,647 | 320,500 | 46,998,351 |
| 60 | 129,377 | 191,123 | 320,500 | 46,868,974 |
| 61 | 129,903 | 190,597 | 320,500 | 46,739,070 |
| 62 | 130,432 | 190,069 | 320,500 | 46,608,639 |
| 63 | 130,962 | 189,538 | 320,500 | 46,477,677 |
| 64 | 131,494 | 189,006 | 320,500 | 46,346,183 |
| 65 | 132,029 | 188,471 | 320,500 | 46,214,153 |
| 66 | 132,566 | 187,934 | 320,500 | 46,081,587 |
| 67 | 133,105 | 187,395 | 320,500 | 45,948,482 |
| 68 | 133,647 | 186,854 | 320,500 | 45,814,835 |
| 69 | 134,190 | 186,310 | 320,500 | 45,680,645 |
| 70 | 134,736 | 185,765 | 320,500 | 45,545,910 |
| 71 | 135,284 | 185,217 | 320,500 | 45,410,626 |
| 72 | 135,834 | 184,667 | 320,500 | 45,274,792 |
| 73 | 136,386 | 184,114 | 320,500 | 45,138,406 |
| 74 | 136,941 | 183,560 | 320,500 | 45,001,466 |
| 75 | 137,498 | 183,003 | 320,500 | 44,863,968 |
| 76 | 138,057 | 182,444 | 320,500 | 44,725,911 |
| 77 | 138,618 | 181,882 | 320,500 | 44,587,293 |
| 78 | 139,182 | 181,318 | 320,500 | 44,448,111 |
| 79 | 139,748 | 180,752 | 320,500 | 44,308,363 |
| 80 | 140,316 | 180,184 | 320,500 | 44,168,047 |
| 81 | 140,887 | 179,613 | 320,500 | 44,027,160 |
| 82 | 141,460 | 179,041 | 320,500 | 43,885,700 |
| 83 | 142,035 | 178,465 | 320,500 | 43,743,665 |
| 84 | 142,613 | 177,888 | 320,500 | 43,601,053 |
| 85 | 143,193 | 177,308 | 320,500 | 43,457,860 |
| 86 | 143,775 | 176,725 | 320,500 | 43,314,085 |
| 87 | 144,360 | 176,141 | 320,500 | 43,169,726 |
| 88 | 144,947 | 175,554 | 320,500 | 43,024,779 |
| 89 | 145,536 | 174,964 | 320,500 | 42,879,243 |
| 90 | 146,128 | 174,372 | 320,500 | 42,733,115 |
| 91 | 146,722 | 173,778 | 320,500 | 42,586,393 |
| 92 | 147,319 | 173,182 | 320,500 | 42,439,074 |
| 93 | 147,918 | 172,582 | 320,500 | 42,291,157 |
| 94 | 148,519 | 171,981 | 320,500 | 42,142,637 |
| 95 | 149,123 | 171,377 | 320,500 | 41,993,514 |
| 96 | 149,730 | 170,771 | 320,500 | 41,843,784 |
| 97 | 149,875 | 170,162 | 320,036 | 41,693,909 |
| 98 | 150,484 | 169,552 | 320,036 | 41,543,425 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 99 | 151,096 | 168,940 | 320,036 | 41,392,329 |
| 100 | 151,711 | 168,326 | 320,036 | 41,240,618 |
| 101 | 152,328 | 167,709 | 320,036 | 41,088,291 |
| 102 | 152,947 | 167,089 | 320,036 | 40,935,344 |
| 103 | 153,569 | 166,467 | 320,036 | 40,781,775 |
| 104 | 154,194 | 165,843 | 320,036 | 40,627,581 |
| 105 | 154,821 | 165,216 | 320,036 | 40,472,760 |
| 106 | 155,450 | 164,586 | 320,036 | 40,317,310 |
| 107 | 156,082 | 163,954 | 320,036 | 40,161,228 |
| 108 | 156,717 | 163,319 | 320,036 | 40,004,511 |
| 109 | 157,354 | 162,682 | 320,036 | 39,847,156 |
| 110 | 157,994 | 162,042 | 320,036 | 39,689,162 |
| 111 | 158,637 | 161,400 | 320,036 | 39,530,525 |
| 112 | 159,282 | 160,755 | 320,036 | 39,371,244 |
| 113 | 159,930 | 160,107 | 320,036 | 39,211,314 |
| 114 | 160,580 | 159,456 | 320,036 | 39,050,734 |
| 115 | 161,233 | 158,803 | 320,036 | 38,889,501 |
| 116 | 161,889 | 158,148 | 320,036 | 38,727,612 |
| 117 | 162,547 | 157,489 | 320,036 | 38,565,065 |
| 118 | 163,208 | 156,828 | 320,036 | 38,401,857 |
| 119 | 163,872 | 156,165 | 320,036 | 38,237,986 |
| 120 | 164,538 | 155,498 | 320,036 | 38,073,448 |
| 121 | 165,207 | 154,829 | 320,036 | 37,908,240 |
| 122 | 165,879 | 154,157 | 320,036 | 37,742,361 |
| 123 | 166,554 | 153,483 | 320,036 | 37,575,808 |
| 124 | 167,231 | 152,806 | 320,036 | 37,408,577 |
| 125 | 167,911 | 152,125 | 320,036 | 37,240,666 |
| 126 | 168,594 | 151,443 | 320,036 | 37,072,072 |
| 127 | 169,279 | 150,757 | 320,036 | 36,902,793 |
| 128 | 169,968 | 150,069 | 320,036 | 36,732,825 |
| 129 | 170,659 | 149,377 | 320,036 | 36,562,166 |
| 130 | 171,353 | 148,683 | 320,036 | 36,390,813 |
| 131 | 172,050 | 147,987 | 320,036 | 36,218,763 |
| 132 | 172,749 | 147,287 | 320,036 | 36,046,014 |
| 133 | 173,452 | 146,584 | 320,036 | 35,872,562 |
| 134 | 174,157 | 145,879 | 320,036 | 35,698,404 |
| 135 | 174,866 | 145,171 | 320,036 | 35,523,539 |
| 136 | 175,577 | 144,460 | 320,036 | 35,347,962 |
| 137 | 176,291 | 143,746 | 320,036 | 35,171,671 |
| 138 | 177,008 | 143,029 | 320,036 | 34,994,664 |
| 139 | 177,727 | 142,309 | 320,036 | 34,816,936 |
| 140 | 178,450 | 141,586 | 320,036 | 34,638,486 |
| 141 | 179,176 | 140,861 | 320,036 | 34,459,310 |
| 142 | 179,904 | 140,132 | 320,036 | 34,279,406 |
| 143 | 180,636 | 139,400 | 320,036 | 34,098,770 |
| 144 | 181,371 | 138,666 | 320,036 | 33,917,399 |
| 145 | 182,108 | 137,928 | 320,036 | 33,735,291 |
| 146 | 182,849 | 137,188 | 320,036 | 33,552,442 |
| 147 | 183,592 | 136,444 | 320,036 | 33,368,850 |
| 148 | 184,339 | 135,698 | 320,036 | 33,184,511 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 149 | 185,089 | 134,948 | 320,036 | 32,999,423 |
| 150 | 185,841 | 134,195 | 320,036 | 32,813,581 |
| 151 | 186,597 | 133,439 | 320,036 | 32,626,985 |
| 152 | 187,356 | 132,681 | 320,036 | 32,439,629 |
| 153 | 188,118 | 131,919 | 320,036 | 32,251,511 |
| 154 | 188,883 | 131,154 | 320,036 | 32,062,628 |
| 155 | 189,651 | 130,386 | 320,036 | 31,872,978 |
| 156 | 190,422 | 129,614 | 320,036 | 31,682,556 |
| 157 | 191,196 | 128,840 | 320,036 | 31,491,359 |
| 158 | 191,974 | 128,063 | 320,036 | 31,299,385 |
| 159 | 192,755 | 127,282 | 320,036 | 31,106,631 |
| 160 | 193,538 | 126,498 | 320,036 | 30,913,092 |
| 161 | 194,325 | 125,711 | 320,036 | 30,718,767 |
| 162 | 195,116 | 124,921 | 320,036 | 30,523,651 |
| 163 | 195,909 | 124,127 | 320,036 | 30,327,742 |
| 164 | 196,706 | 123,331 | 320,036 | 30,131,036 |
| 165 | 197,506 | 122,531 | 320,036 | 29,933,530 |
| 166 | 198,309 | 121,727 | 320,036 | 29,735,221 |
| 167 | 199,115 | 120,921 | 320,036 | 29,536,106 |
| 168 | 199,925 | 120,111 | 320,036 | 29,336,181 |
| 169 | 200,738 | 119,298 | 320,036 | 29,135,443 |
| 170 | 201,554 | 118,482 | 320,036 | 28,933,888 |
| 171 | 202,374 | 117,662 | 320,036 | 28,731,514 |
| 172 | 203,197 | 116,839 | 320,036 | 28,528,317 |
| 173 | 204,023 | 116,013 | 320,036 | 28,324,294 |
| 174 | 204,853 | 115,183 | 320,036 | 28,119,441 |
| 175 | 205,686 | 114,350 | 320,036 | 27,913,754 |
| 176 | 206,523 | 113,514 | 320,036 | 27,707,232 |
| 177 | 207,362 | 112,674 | 320,036 | 27,499,870 |
| 178 | 208,206 | 111,831 | 320,036 | 27,291,664 |
| 179 | 209,052 | 110,984 | 320,036 | 27,082,611 |
| 180 | 209,902 | 110,134 | 320,036 | 26,872,709 |
| 181 | 210,756 | 109,280 | 320,036 | 26,661,953 |
| 182 | 211,613 | 108,423 | 320,036 | 26,450,340 |
| 183 | 212,474 | 107,563 | 320,036 | 26,237,866 |
| 184 | 213,338 | 106,699 | 320,036 | 26,024,528 |
| 185 | 214,205 | 105,831 | 320,036 | 25,810,323 |
| 186 | 215,076 | 104,960 | 320,036 | 25,595,247 |
| 187 | 215,951 | 104,085 | 320,036 | 25,379,296 |
| 188 | 215,796 | 103,207 | 319,003 | 25,163,500 |
| 189 | 216,673 | 102,330 | 319,003 | 24,946,827 |
| 190 | 217,554 | 101,449 | 319,003 | 24,729,273 |
| 191 | 218,439 | 100,564 | 319,003 | 24,510,834 |
| 192 | 219,327 | 99,676 | 319,003 | 24,291,507 |
| 193 | 220,219 | 98,784 | 319,003 | 24,071,287 |
| 194 | 221,115 | 97,888 | 319,003 | 23,850,173 |
| 195 | 222,014 | 96,989 | 319,003 | 23,628,159 |
| 196 | 222,917 | 96,086 | 319,003 | 23,405,242 |
| 197 | 223,823 | 95,180 | 319,003 | 23,181,419 |
| 198 | 224,733 | 94,269 | 319,003 | 22,956,686 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 199 | 225,647 | 93,355 | 319,003 | 22,731,038 |
| 200 | 226,565 | 92,438 | 319,003 | 22,504,473 |
| 201 | 227,486 | 91,517 | 319,003 | 22,276,987 |
| 202 | 228,411 | 90,591 | 319,003 | 22,048,576 |
| 203 | 229,340 | 89,663 | 319,003 | 21,819,235 |
| 204 | 230,273 | 88,730 | 319,003 | 21,588,962 |
| 205 | 231,209 | 87,794 | 319,003 | 21,357,753 |
| 206 | 232,150 | 86,853 | 319,003 | 21,125,604 |
| 207 | 233,094 | 85,909 | 319,003 | 20,892,510 |
| 208 | 234,041 | 84,961 | 319,003 | 20,658,469 |
| 209 | 234,993 | 84,010 | 319,003 | 20,423,475 |
| 210 | 235,949 | 83,054 | 319,003 | 20,187,526 |
| 211 | 236,737 | 82,094 | 318,832 | 19,950,789 |
| 212 | 237,700 | 81,132 | 318,832 | 19,713,090 |
| 213 | 238,666 | 80,165 | 318,832 | 19,474,423 |
| 214 | 239,637 | 79,195 | 318,832 | 19,234,786 |
| 215 | 240,611 | 78,220 | 318,832 | 18,994,175 |
| 216 | 241,590 | 77,242 | 318,832 | 18,752,585 |
| 217 | 242,572 | 76,259 | 318,832 | 18,510,012 |
| 218 | 243,037 | 75,273 | 318,310 | 18,266,975 |
| 219 | 244,025 | 74,284 | 318,310 | 18,022,950 |
| 220 | 245,018 | 73,292 | 318,310 | 17,777,932 |
| 221 | 246,014 | 72,296 | 318,310 | 17,531,918 |
| 222 | 247,015 | 71,295 | 318,310 | 17,284,903 |
| 223 | 248,019 | 70,291 | 318,310 | 17,036,884 |
| 224 | 249,028 | 69,282 | 318,310 | 16,787,856 |
| 225 | 250,040 | 68,269 | 318,310 | 16,537,816 |
| 226 | 251,057 | 67,253 | 318,310 | 16,286,758 |
| 227 | 252,078 | 66,232 | 318,310 | 16,034,680 |
| 228 | 253,103 | 65,206 | 318,310 | 15,781,577 |
| 229 | 254,133 | 64,177 | 318,310 | 15,527,444 |
| 230 | 255,166 | 63,144 | 318,310 | 15,272,278 |
| 231 | 256,204 | 62,106 | 318,310 | 15,016,074 |
| 232 | 257,246 | 61,064 | 318,310 | 14,758,829 |
| 233 | 258,292 | 60,018 | 318,310 | 14,500,537 |
| 234 | 259,342 | 58,968 | 318,310 | 14,241,195 |
| 235 | 260,397 | 57,913 | 318,310 | 13,980,798 |
| 236 | 261,456 | 56,854 | 318,310 | 13,719,343 |
| 237 | 205,042 | 55,791 | 260,833 | 13,514,300 |
| 238 | 205,876 | 54,957 | 260,833 | 13,308,424 |
| 239 | 206,713 | 54,120 | 260,833 | 13,101,711 |
| 240 | 207,554 | 53,279 | 260,833 | 12,894,157 |
| 241 | 208,398 | 52,435 | 260,833 | 12,685,759 |
| 242 | 209,245 | 51,588 | 260,833 | 12,476,513 |
| 243 | 210,096 | 50,737 | 260,833 | 12,266,417 |
| 244 | 210,951 | 49,883 | 260,833 | 12,055,466 |
| 245 | 211,809 | 49,025 | 260,833 | 11,843,658 |
| 246 | 212,670 | 48,163 | 260,833 | 11,630,988 |
| 247 | 213,535 | 47,299 | 260,833 | 11,417,453 |
| 248 | 214,403 | 46,430 | 260,833 | 11,203,050 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 249 | 215,275 | 45,558 | 260,833 | 10,987,775 |
| 250 | 216,150 | 44,683 | 260,833 | 10,771,624 |
| 251 | 217,029 | 43,804 | 260,833 | 10,554,595 |
| 252 | 217,912 | 42,921 | 260,833 | 10,336,683 |
| 253 | 218,276 | 42,035 | 260,311 | 10,118,407 |
| 254 | 219,163 | 41,147 | 260,311 | 9,899,244 |
| 255 | 220,055 | 40,256 | 260,311 | 9,679,189 |
| 256 | 220,949 | 39,361 | 260,311 | 9,458,240 |
| 257 | 221,848 | 38,463 | 260,311 | 9,236,392 |
| 258 | 222,750 | 37,561 | 260,311 | 9,013,642 |
| 259 | 223,656 | 36,655 | 260,311 | 8,789,986 |
| 260 | 222,441 | 35,745 | 258,187 | 8,567,544 |
| 261 | 223,346 | 34,841 | 258,187 | 8,344,198 |
| 262 | 224,254 | 33,933 | 258,187 | 8,119,944 |
| 263 | 225,166 | 33,021 | 258,187 | 7,894,778 |
| 264 | 226,082 | 32,105 | 258,187 | 7,668,696 |
| 265 | 227,001 | 31,186 | 258,187 | 7,441,695 |
| 266 | 227,924 | 30,262 | 258,187 | 7,213,770 |
| 267 | 228,851 | 29,336 | 258,187 | 6,984,919 |
| 268 | 229,782 | 28,405 | 258,187 | 6,755,137 |
| 269 | 230,716 | 27,471 | 258,187 | 6,524,421 |
| 270 | 231,655 | 26,532 | 258,187 | 6,292,766 |
| 271 | 231,339 | 25,590 | 256,929 | 6,061,427 |
| 272 | 232,280 | 24,649 | 256,929 | 5,829,147 |
| 273 | 233,225 | 23,705 | 256,929 | 5,595,923 |
| 274 | 234,173 | 22,756 | 256,929 | 5,361,750 |
| 275 | 235,125 | 21,804 | 256,929 | 5,126,624 |
| 276 | 236,081 | 20,848 | 256,929 | 4,890,543 |
| 277 | 237,041 | 19,888 | 256,929 | 4,653,501 |
| 278 | 238,005 | 18,924 | 256,929 | 4,415,496 |
| 279 | 238,973 | 17,956 | 256,929 | 4,176,523 |
| 280 | 239,945 | 16,984 | 256,929 | 3,936,577 |
| 281 | 240,921 | 16,009 | 256,929 | 3,695,657 |
| 282 | 241,901 | 15,029 | 256,929 | 3,453,756 |
| 283 | 242,884 | 14,045 | 256,929 | 3,210,872 |
| 284 | 243,872 | 13,057 | 256,929 | 2,967,000 |
| 285 | 244,864 | 12,066 | 256,929 | 2,722,136 |
| 286 | 242,476 | 11,070 | 253,546 | 2,479,660 |
| 287 | 243,462 | 10,084 | 253,546 | 2,236,198 |
| 288 | 244,452 | 9,094 | 253,546 | 1,991,746 |
| 289 | 245,446 | 8,100 | 253,546 | 1,746,300 |
| 290 | 246,444 | 7,102 | 253,546 | 1,499,855 |
| 291 | 247,447 | 6,099 | 253,546 | 1,252,409 |
| 292 | 248,453 | 5,093 | 253,546 | 1,003,956 |
| 293 | 249,463 | 4,083 | 253,546 | 754,493 |
| 294 | 250,478 | 3,068 | 253,546 | 504,015 |
| 295 | 251,496 | 2,050 | 253,546 | 252,519 |
| 296 | 252,519 | 1,027 | 253,546 | - |

ESCENARIO PROBABLE

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 0 | | | | 53,772,747 |
| 1 | 123,866 | 214,437 | 338,303 | 53,648,881 |
| 2 | 129,592 | 213,933 | 343,525 | 53,519,289 |
| 3 | 127,259 | 213,406 | 340,665 | 53,392,030 |
| 4 | 124,532 | 212,889 | 337,421 | 53,267,498 |
| 5 | 128,238 | 212,382 | 340,620 | 53,139,260 |
| 6 | 132,018 | 211,861 | 343,879 | 53,007,242 |
| 7 | 128,659 | 211,324 | 339,983 | 52,878,583 |
| 8 | 125,751 | 210,801 | 336,552 | 52,752,831 |
| 9 | 130,832 | 210,289 | 341,121 | 52,621,999 |
| 10 | 131,028 | 209,757 | 340,785 | 52,490,971 |
| 11 | 132,773 | 209,224 | 341,997 | 52,358,199 |
| 12 | 129,997 | 208,685 | 338,682 | 52,228,201 |
| 13 | 130,510 | 208,156 | 338,666 | 52,097,691 |
| 14 | 137,622 | 207,625 | 345,247 | 51,960,069 |
| 15 | 140,033 | 207,065 | 347,099 | 51,820,036 |
| 16 | 140,388 | 206,496 | 346,884 | 51,679,648 |
| 17 | 137,980 | 205,925 | 343,905 | 51,541,668 |
| 18 | 138,494 | 205,364 | 343,858 | 51,403,174 |
| 19 | 139,623 | 204,801 | 344,424 | 51,263,551 |
| 20 | 138,223 | 204,233 | 342,456 | 51,125,329 |
| 21 | 133,453 | 203,671 | 337,124 | 50,991,875 |
| 22 | 136,918 | 203,128 | 340,046 | 50,854,958 |
| 23 | 140,013 | 202,571 | 342,585 | 50,714,945 |
| 24 | 142,588 | 202,002 | 344,591 | 50,572,356 |
| 25 | 147,997 | 201,422 | 349,419 | 50,424,359 |
| 26 | 145,313 | 200,820 | 346,133 | 50,279,046 |
| 27 | 148,377 | 200,229 | 348,606 | 50,130,669 |
| 28 | 154,158 | 199,626 | 353,784 | 49,976,512 |
| 29 | 150,959 | 198,999 | 349,958 | 49,825,553 |
| 30 | 151,149 | 198,385 | 349,535 | 49,674,404 |
| 31 | 148,535 | 197,771 | 346,306 | 49,525,869 |
| 32 | 148,700 | 197,167 | 345,866 | 49,377,169 |
| 33 | 150,628 | 196,562 | 347,190 | 49,226,541 |
| 34 | 152,825 | 195,949 | 348,774 | 49,073,716 |
| 35 | 151,410 | 195,328 | 346,738 | 48,922,306 |
| 36 | 148,307 | 194,712 | 343,019 | 48,773,999 |
| 37 | 159,694 | 194,109 | 353,803 | 48,614,305 |
| 38 | 161,122 | 193,460 | 354,581 | 48,453,183 |
| 39 | 161,123 | 192,804 | 353,928 | 48,292,060 |
| 40 | 159,122 | 192,149 | 351,271 | 48,132,938 |
| 41 | 171,272 | 191,502 | 362,774 | 47,961,666 |
| 42 | 179,446 | 190,806 | 370,251 | 47,782,220 |
| 43 | 176,092 | 190,076 | 366,168 | 47,606,128 |
| 44 | 179,239 | 189,360 | 368,599 | 47,426,889 |
| 45 | 176,287 | 188,631 | 364,918 | 47,250,602 |
| 46 | 171,789 | 187,914 | 359,703 | 47,078,813 |
| 47 | 163,239 | 187,215 | 350,454 | 46,915,574 |
| 48 | 156,267 | 186,552 | 342,818 | 46,759,307 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 49 | 155,045 | 185,916 | 340,961 | 46,604,262 |
| 50 | 158,255 | 185,286 | 343,541 | 46,446,007 |
| 51 | 162,217 | 184,642 | 346,859 | 46,283,790 |
| 52 | 167,638 | 183,982 | 351,621 | 46,116,152 |
| 53 | 167,998 | 183,301 | 351,298 | 45,948,154 |
| 54 | 170,577 | 182,617 | 353,194 | 45,777,577 |
| 55 | 171,859 | 181,924 | 353,782 | 45,605,719 |
| 56 | 165,691 | 181,225 | 346,916 | 45,440,027 |
| 57 | 157,647 | 180,551 | 338,198 | 45,282,380 |
| 58 | 156,050 | 179,910 | 335,960 | 45,126,330 |
| 59 | 152,095 | 179,275 | 331,370 | 44,974,235 |
| 60 | 161,602 | 178,657 | 340,259 | 44,812,633 |
| 61 | 156,936 | 178,000 | 334,936 | 44,655,697 |
| 62 | 169,172 | 177,362 | 346,534 | 44,486,525 |
| 63 | 170,083 | 176,674 | 346,756 | 44,316,442 |
| 64 | 166,784 | 175,982 | 342,766 | 44,149,658 |
| 65 | 167,946 | 175,304 | 343,250 | 43,981,712 |
| 66 | 161,820 | 174,621 | 336,441 | 43,819,892 |
| 67 | 164,342 | 173,963 | 338,305 | 43,655,550 |
| 68 | 161,222 | 173,294 | 334,516 | 43,494,328 |
| 69 | 166,543 | 172,639 | 339,182 | 43,327,785 |
| 70 | 164,447 | 171,961 | 336,409 | 43,163,338 |
| 71 | 165,384 | 171,293 | 336,677 | 42,997,953 |
| 72 | 157,594 | 170,620 | 328,214 | 42,840,359 |
| 73 | 164,007 | 169,979 | 333,987 | 42,676,352 |
| 74 | 164,472 | 169,312 | 333,784 | 42,511,880 |
| 75 | 166,894 | 168,644 | 335,538 | 42,344,986 |
| 76 | 176,916 | 167,965 | 344,881 | 42,168,070 |
| 77 | 200,154 | 167,245 | 367,400 | 41,967,916 |
| 78 | 204,636 | 166,431 | 371,067 | 41,763,280 |
| 79 | 197,768 | 165,599 | 363,367 | 41,565,512 |
| 80 | 194,483 | 164,795 | 359,278 | 41,371,030 |
| 81 | 186,312 | 164,004 | 350,316 | 41,184,718 |
| 82 | 173,769 | 163,246 | 337,016 | 41,010,949 |
| 83 | 195,367 | 162,540 | 357,907 | 40,815,581 |
| 84 | 259,469 | 161,745 | 421,214 | 40,556,112 |
| 85 | 251,157 | 160,690 | 411,847 | 40,304,955 |
| 86 | 245,128 | 159,669 | 404,796 | 40,059,827 |
| 87 | 255,005 | 158,672 | 413,677 | 39,804,823 |
| 88 | 254,301 | 157,635 | 411,936 | 39,550,521 |
| 89 | 218,376 | 156,601 | 374,977 | 39,332,145 |
| 90 | 179,400 | 155,713 | 335,112 | 39,152,746 |
| 91 | 179,530 | 154,983 | 334,514 | 38,973,215 |
| 92 | 179,663 | 154,253 | 333,916 | 38,793,552 |
| 93 | 179,800 | 153,523 | 333,323 | 38,613,752 |
| 94 | 179,935 | 152,792 | 332,727 | 38,433,817 |
| 95 | 180,071 | 152,060 | 332,131 | 38,253,746 |
| 96 | 180,207 | 151,327 | 331,535 | 38,073,539 |
| 97 | 179,933 | 150,595 | 330,528 | 37,893,606 |
| 98 | 180,072 | 149,863 | 329,935 | 37,713,534 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 99 | 180,208 | 149,131 | 329,338 | 37,533,326 |
| 100 | 180,348 | 148,398 | 328,746 | 37,352,978 |
| 101 | 180,487 | 147,664 | 328,152 | 37,172,491 |
| 102 | 180,629 | 146,930 | 327,559 | 36,991,862 |
| 103 | 180,771 | 146,196 | 326,967 | 36,811,091 |
| 104 | 180,912 | 145,461 | 326,373 | 36,630,179 |
| 105 | 181,055 | 144,725 | 325,780 | 36,449,124 |
| 106 | 181,201 | 143,989 | 325,190 | 36,267,923 |
| 107 | 181,346 | 143,252 | 324,598 | 36,086,577 |
| 108 | 181,493 | 142,514 | 324,008 | 35,905,084 |
| 109 | 181,641 | 141,776 | 323,418 | 35,723,442 |
| 110 | 181,789 | 141,038 | 322,826 | 35,541,653 |
| 111 | 181,937 | 140,298 | 322,235 | 35,359,717 |
| 112 | 182,086 | 139,559 | 321,645 | 35,177,630 |
| 113 | 182,236 | 138,818 | 321,054 | 34,995,394 |
| 114 | 182,387 | 138,077 | 320,464 | 34,813,007 |
| 115 | 182,540 | 137,335 | 319,875 | 34,630,467 |
| 116 | 182,693 | 136,593 | 319,286 | 34,447,775 |
| 117 | 182,847 | 135,850 | 318,697 | 34,264,928 |
| 118 | 183,000 | 135,107 | 318,107 | 34,081,927 |
| 119 | 183,156 | 134,362 | 317,518 | 33,898,772 |
| 120 | 183,313 | 133,617 | 316,930 | 33,715,459 |
| 121 | 183,470 | 132,872 | 316,342 | 33,531,988 |
| 122 | 183,627 | 132,126 | 315,753 | 33,348,361 |
| 123 | 183,787 | 131,379 | 315,166 | 33,164,575 |
| 124 | 183,948 | 130,632 | 314,580 | 32,980,627 |
| 125 | 184,108 | 129,884 | 313,992 | 32,796,518 |
| 126 | 184,269 | 129,135 | 313,404 | 32,612,249 |
| 127 | 184,433 | 128,386 | 312,819 | 32,427,816 |
| 128 | 184,596 | 127,636 | 312,231 | 32,243,221 |
| 129 | 184,762 | 126,885 | 311,647 | 32,058,459 |
| 130 | 177,501 | 126,134 | 303,634 | 31,880,959 |
| 131 | 177,753 | 125,412 | 303,165 | 31,703,206 |
| 132 | 178,009 | 124,689 | 302,698 | 31,525,197 |
| 133 | 178,263 | 123,965 | 302,229 | 31,346,934 |
| 134 | 178,520 | 123,240 | 301,760 | 31,168,414 |
| 135 | 178,777 | 122,514 | 301,292 | 30,989,636 |
| 136 | 179,036 | 121,787 | 300,824 | 30,810,600 |
| 137 | 179,296 | 121,059 | 300,355 | 30,631,304 |
| 138 | 179,557 | 120,330 | 299,887 | 30,451,747 |
| 139 | 179,819 | 119,600 | 299,418 | 30,271,928 |
| 140 | 180,085 | 118,869 | 298,954 | 30,091,843 |
| 141 | 180,349 | 118,136 | 298,485 | 29,911,495 |
| 142 | 180,612 | 117,403 | 298,015 | 29,730,883 |
| 143 | 180,880 | 116,668 | 297,549 | 29,550,002 |
| 144 | 181,147 | 115,933 | 297,080 | 29,368,855 |
| 145 | 181,416 | 115,196 | 296,612 | 29,187,439 |
| 146 | 181,685 | 114,458 | 296,144 | 29,005,754 |
| 147 | 181,954 | 113,720 | 295,674 | 28,823,800 |
| 148 | 182,228 | 112,980 | 295,208 | 28,641,572 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 149 | 182,502 | 112,239 | 294,740 | 28,459,070 |
| 150 | 182,775 | 111,496 | 294,272 | 28,276,295 |
| 151 | 183,050 | 110,753 | 293,803 | 28,093,245 |
| 152 | 183,324 | 110,009 | 293,333 | 27,909,921 |
| 153 | 183,603 | 109,263 | 292,866 | 27,726,318 |
| 154 | 183,882 | 108,517 | 292,398 | 27,542,436 |
| 155 | 184,160 | 107,769 | 291,929 | 27,358,276 |
| 156 | 184,442 | 107,020 | 291,462 | 27,173,835 |
| 157 | 184,723 | 106,270 | 290,993 | 26,989,111 |
| 158 | 185,008 | 105,519 | 290,527 | 26,804,103 |
| 159 | 185,291 | 104,766 | 290,058 | 26,618,812 |
| 160 | 185,578 | 104,013 | 289,591 | 26,433,234 |
| 161 | 185,863 | 103,258 | 289,121 | 26,247,371 |
| 162 | 186,151 | 102,502 | 288,653 | 26,061,221 |
| 163 | 186,439 | 101,745 | 288,184 | 25,874,782 |
| 164 | 186,730 | 100,987 | 287,717 | 25,688,052 |
| 165 | 187,022 | 100,228 | 287,250 | 25,501,030 |
| 166 | 187,313 | 99,467 | 286,780 | 25,313,717 |
| 167 | 187,609 | 98,706 | 286,314 | 25,126,109 |
| 168 | 187,901 | 97,943 | 285,844 | 24,938,208 |
| 169 | 188,197 | 97,179 | 285,376 | 24,750,011 |
| 170 | 188,497 | 96,413 | 284,910 | 24,561,514 |
| 171 | 188,793 | 95,647 | 284,440 | 24,372,722 |
| 172 | 189,093 | 94,879 | 283,972 | 24,183,629 |
| 173 | 189,392 | 94,110 | 283,502 | 23,994,237 |
| 174 | 189,695 | 93,340 | 283,035 | 23,804,542 |
| 175 | 189,999 | 92,569 | 282,568 | 23,614,543 |
| 176 | 190,301 | 91,796 | 282,098 | 23,424,242 |
| 177 | 190,607 | 91,022 | 281,629 | 23,233,635 |
| 178 | 190,914 | 90,247 | 281,161 | 23,042,721 |
| 179 | 191,222 | 89,471 | 280,692 | 22,851,499 |
| 180 | 191,531 | 88,693 | 280,225 | 22,659,968 |
| 181 | 191,842 | 87,914 | 279,756 | 22,468,126 |
| 182 | 192,152 | 87,135 | 279,286 | 22,275,974 |
| 183 | 192,468 | 86,353 | 278,821 | 22,083,506 |
| 184 | 192,781 | 85,570 | 278,351 | 21,890,726 |
| 185 | 193,096 | 84,786 | 277,882 | 21,697,630 |
| 186 | 193,412 | 84,001 | 277,413 | 21,504,218 |
| 187 | 193,732 | 83,214 | 276,946 | 21,310,486 |
| 188 | 193,223 | 82,426 | 275,649 | 21,117,264 |
| 189 | 193,541 | 81,641 | 275,182 | 20,923,723 |
| 190 | 193,861 | 80,854 | 274,715 | 20,729,861 |
| 191 | 194,180 | 80,065 | 274,245 | 20,535,682 |
| 192 | 194,503 | 79,275 | 273,779 | 20,341,178 |
| 193 | 194,827 | 78,485 | 273,312 | 20,146,351 |
| 194 | 195,152 | 77,692 | 272,844 | 19,951,200 |
| 195 | 195,480 | 76,899 | 272,379 | 19,755,720 |
| 196 | 195,806 | 76,104 | 271,909 | 19,559,914 |
| 197 | 196,135 | 75,307 | 271,443 | 19,363,778 |
| 198 | 196,465 | 74,510 | 270,975 | 19,167,313 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 199 | 196,795 | 73,711 | 270,506 | 18,970,518 |
| 200 | 197,130 | 72,910 | 270,040 | 18,773,388 |
| 201 | 197,462 | 72,109 | 269,571 | 18,575,926 |
| 202 | 197,799 | 71,306 | 269,105 | 18,378,127 |
| 203 | 198,135 | 70,501 | 268,637 | 18,179,991 |
| 204 | 198,474 | 69,696 | 268,169 | 17,981,518 |
| 205 | 198,814 | 68,889 | 267,702 | 17,782,704 |
| 206 | 199,152 | 68,081 | 267,233 | 17,583,552 |
| 207 | 199,495 | 67,271 | 266,765 | 17,384,057 |
| 208 | 199,839 | 66,459 | 266,298 | 17,184,218 |
| 209 | 200,183 | 65,647 | 265,830 | 16,984,035 |
| 210 | 200,532 | 64,832 | 265,364 | 16,783,503 |
| 211 | 200,743 | 64,017 | 264,760 | 16,582,761 |
| 212 | 201,092 | 63,201 | 264,292 | 16,381,669 |
| 213 | 201,442 | 62,383 | 263,825 | 16,180,227 |
| 214 | 201,795 | 61,564 | 263,358 | 15,978,432 |
| 215 | 202,146 | 60,743 | 262,889 | 15,776,286 |
| 216 | 202,502 | 59,921 | 262,423 | 15,573,784 |
| 217 | 202,858 | 59,097 | 261,956 | 15,370,926 |
| 218 | 202,811 | 58,272 | 261,083 | 15,168,115 |
| 219 | 203,167 | 57,448 | 260,615 | 14,964,948 |
| 220 | 203,525 | 56,621 | 260,147 | 14,761,422 |
| 221 | 203,888 | 55,794 | 259,681 | 14,557,535 |
| 222 | 204,251 | 54,965 | 259,215 | 14,353,284 |
| 223 | 204,615 | 54,134 | 258,749 | 14,148,669 |
| 224 | 204,981 | 53,302 | 258,283 | 13,943,688 |
| 225 | 205,348 | 52,468 | 257,816 | 13,738,340 |
| 226 | 205,716 | 51,633 | 257,349 | 13,532,624 |
| 227 | 206,089 | 50,797 | 256,885 | 13,326,535 |
| 228 | 206,461 | 49,959 | 256,419 | 13,120,075 |
| 229 | 206,837 | 49,119 | 255,956 | 12,913,238 |
| 230 | 207,212 | 48,278 | 255,489 | 12,706,026 |
| 231 | 207,592 | 47,435 | 255,027 | 12,498,435 |
| 232 | 207,975 | 46,591 | 254,566 | 12,290,460 |
| 233 | 208,361 | 45,745 | 254,106 | 12,082,099 |
| 234 | 208,753 | 44,898 | 253,651 | 11,873,346 |
| 235 | 209,154 | 44,049 | 253,203 | 11,664,192 |
| 236 | 209,624 | 43,198 | 252,823 | 11,454,567 |
| 237 | 166,223 | 42,346 | 208,569 | 11,288,344 |
| 238 | 166,519 | 41,670 | 208,189 | 11,121,826 |
| 239 | 166,817 | 40,993 | 207,810 | 10,955,009 |
| 240 | 167,115 | 40,315 | 207,430 | 10,787,894 |
| 241 | 167,416 | 39,635 | 207,052 | 10,620,477 |
| 242 | 167,717 | 38,955 | 206,671 | 10,452,760 |
| 243 | 168,020 | 38,273 | 206,292 | 10,284,740 |
| 244 | 168,325 | 37,589 | 205,914 | 10,116,416 |
| 245 | 168,628 | 36,905 | 205,532 | 9,947,788 |
| 246 | 168,935 | 36,219 | 205,154 | 9,778,853 |
| 247 | 169,241 | 35,532 | 204,773 | 9,609,612 |
| 248 | 169,549 | 34,844 | 204,393 | 9,440,063 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|-----------|
| 249 | 169,860 | 34,154 | 204,015 | 9,270,202 |
| 250 | 170,169 | 33,463 | 203,633 | 9,100,033 |
| 251 | 170,483 | 32,771 | 203,254 | 8,929,550 |
| 252 | 170,796 | 32,078 | 202,874 | 8,758,753 |
| 253 | 170,719 | 31,383 | 202,102 | 8,588,034 |
| 254 | 171,036 | 30,689 | 201,725 | 8,416,998 |
| 255 | 171,351 | 29,994 | 201,344 | 8,245,648 |
| 256 | 171,669 | 29,297 | 200,966 | 8,073,979 |
| 257 | 171,988 | 28,599 | 200,587 | 7,901,991 |
| 258 | 172,309 | 27,900 | 200,209 | 7,729,682 |
| 259 | 172,635 | 27,199 | 199,833 | 7,557,047 |
| 260 | 171,377 | 26,496 | 197,874 | 7,385,670 |
| 261 | 171,698 | 25,800 | 197,498 | 7,213,971 |
| 262 | 172,020 | 25,101 | 197,121 | 7,041,952 |
| 263 | 172,343 | 24,402 | 196,745 | 6,869,609 |
| 264 | 172,668 | 23,701 | 196,369 | 6,696,941 |
| 265 | 172,994 | 22,999 | 195,993 | 6,523,947 |
| 266 | 173,321 | 22,296 | 195,617 | 6,350,626 |
| 267 | 173,650 | 21,591 | 195,241 | 6,176,976 |
| 268 | 173,980 | 20,885 | 194,865 | 6,002,996 |
| 269 | 174,313 | 20,177 | 194,490 | 5,828,683 |
| 270 | 174,646 | 19,468 | 194,114 | 5,654,037 |
| 271 | 174,058 | 18,758 | 192,816 | 5,479,979 |
| 272 | 174,392 | 18,050 | 192,442 | 5,305,587 |
| 273 | 174,727 | 17,341 | 192,068 | 5,130,860 |
| 274 | 175,064 | 16,630 | 191,694 | 4,955,796 |
| 275 | 175,404 | 15,918 | 191,322 | 4,780,392 |
| 276 | 175,743 | 15,205 | 190,948 | 4,604,649 |
| 277 | 176,086 | 14,490 | 190,576 | 4,428,563 |
| 278 | 176,429 | 13,774 | 190,204 | 4,252,134 |
| 279 | 176,775 | 13,057 | 189,832 | 4,075,358 |
| 280 | 177,123 | 12,338 | 189,461 | 3,898,236 |
| 281 | 177,473 | 11,618 | 189,091 | 3,720,762 |
| 282 | 177,824 | 10,896 | 188,720 | 3,542,938 |
| 283 | 178,179 | 10,173 | 188,352 | 3,364,759 |
| 284 | 178,535 | 9,448 | 187,983 | 3,186,224 |
| 285 | 178,898 | 8,722 | 187,620 | 3,007,326 |
| 286 | 176,811 | 7,995 | 184,805 | 2,830,516 |
| 287 | 177,169 | 7,276 | 184,445 | 2,653,346 |
| 288 | 177,532 | 6,555 | 184,087 | 2,475,815 |
| 289 | 177,898 | 5,833 | 183,731 | 2,297,917 |
| 290 | 178,269 | 5,110 | 183,379 | 2,119,648 |
| 291 | 178,646 | 4,385 | 183,031 | 1,941,002 |
| 292 | 179,030 | 3,658 | 182,688 | 1,761,972 |
| 293 | 179,425 | 2,930 | 182,355 | 1,582,547 |
| 294 | 179,836 | 2,201 | 182,037 | 1,402,711 |
| 295 | 180,282 | 1,469 | 181,751 | 1,222,429 |
| 296 | 181,013 | 736 | 181,749 | 1,041,417 |

ESCENARIO OPTIMISTA

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 0 | | | | 53,772,747 |
| 1 | 190,192 | 214,918 | 405,110 | 53,582,555 |
| 2 | 190,103 | 214,145 | 404,247 | 53,392,452 |
| 3 | 190,016 | 213,371 | 403,387 | 53,202,437 |
| 4 | 189,928 | 212,599 | 402,527 | 53,012,509 |
| 5 | 189,842 | 211,826 | 401,668 | 52,822,667 |
| 6 | 189,756 | 211,054 | 400,810 | 52,632,911 |
| 7 | 189,672 | 210,283 | 399,954 | 52,443,240 |
| 8 | 189,588 | 209,511 | 399,100 | 52,253,651 |
| 9 | 189,503 | 208,740 | 398,244 | 52,064,148 |
| 10 | 189,420 | 207,970 | 397,390 | 51,874,728 |
| 11 | 189,339 | 207,199 | 396,538 | 51,685,389 |
| 12 | 189,257 | 206,430 | 395,687 | 51,496,132 |
| 13 | 189,176 | 205,660 | 394,836 | 51,306,956 |
| 14 | 189,096 | 204,891 | 393,987 | 51,117,860 |
| 15 | 189,018 | 204,122 | 393,139 | 50,928,842 |
| 16 | 188,940 | 203,353 | 392,293 | 50,739,902 |
| 17 | 188,859 | 202,585 | 391,444 | 50,551,043 |
| 18 | 188,781 | 201,817 | 390,597 | 50,362,262 |
| 19 | 188,705 | 201,049 | 389,754 | 50,173,557 |
| 20 | 188,629 | 200,282 | 388,911 | 49,984,928 |
| 21 | 188,556 | 199,514 | 388,071 | 49,796,372 |
| 22 | 188,481 | 198,748 | 387,228 | 49,607,892 |
| 23 | 188,406 | 197,981 | 386,387 | 49,419,486 |
| 24 | 188,331 | 197,215 | 385,546 | 49,231,155 |
| 25 | 188,262 | 196,449 | 384,711 | 49,042,893 |
| 26 | 188,189 | 195,684 | 383,872 | 48,854,704 |
| 27 | 188,117 | 194,918 | 383,036 | 48,666,587 |
| 28 | 188,045 | 194,153 | 382,199 | 48,478,542 |
| 29 | 187,976 | 193,389 | 381,365 | 48,290,565 |
| 30 | 187,907 | 192,624 | 380,532 | 48,102,658 |
| 31 | 187,839 | 191,860 | 379,699 | 47,914,819 |
| 32 | 187,772 | 191,096 | 378,868 | 47,727,047 |
| 33 | 187,704 | 190,333 | 378,036 | 47,539,344 |
| 34 | 187,637 | 189,569 | 377,206 | 47,351,706 |
| 35 | 187,571 | 188,806 | 376,378 | 47,164,135 |
| 36 | 187,509 | 188,043 | 375,553 | 46,976,626 |
| 37 | 187,445 | 187,281 | 374,726 | 46,789,181 |
| 38 | 187,379 | 186,519 | 373,897 | 46,601,803 |
| 39 | 187,316 | 185,757 | 373,073 | 46,414,486 |
| 40 | 187,253 | 184,995 | 372,248 | 46,227,233 |
| 41 | 187,194 | 184,233 | 371,428 | 46,040,039 |
| 42 | 187,133 | 183,472 | 370,605 | 45,852,906 |
| 43 | 187,071 | 182,711 | 369,782 | 45,665,836 |
| 44 | 187,011 | 181,950 | 368,962 | 45,478,825 |
| 45 | 186,953 | 181,190 | 368,143 | 45,291,871 |
| 46 | 186,895 | 180,430 | 367,325 | 45,104,976 |
| 47 | 186,839 | 179,670 | 366,508 | 44,918,137 |
| 48 | 186,782 | 178,910 | 365,692 | 44,731,356 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 49 | 186,724 | 178,150 | 364,875 | 44,544,631 |
| 50 | 186,670 | 177,391 | 364,061 | 44,357,962 |
| 51 | 186,617 | 176,632 | 363,248 | 44,171,345 |
| 52 | 186,562 | 175,873 | 362,435 | 43,984,783 |
| 53 | 186,507 | 175,114 | 361,621 | 43,798,276 |
| 54 | 186,455 | 174,356 | 360,811 | 43,611,821 |
| 55 | 186,403 | 173,598 | 360,001 | 43,425,418 |
| 56 | 186,353 | 172,840 | 359,193 | 43,239,065 |
| 57 | 186,302 | 172,082 | 358,384 | 43,052,763 |
| 58 | 186,253 | 171,324 | 357,577 | 42,866,510 |
| 59 | 186,203 | 170,567 | 356,770 | 42,680,307 |
| 60 | 186,154 | 169,810 | 355,964 | 42,494,152 |
| 61 | 186,107 | 169,053 | 355,159 | 42,308,046 |
| 62 | 186,062 | 168,296 | 354,358 | 42,121,983 |
| 63 | 186,014 | 167,539 | 353,553 | 41,935,969 |
| 64 | 185,967 | 166,783 | 352,749 | 41,750,003 |
| 65 | 185,926 | 166,026 | 351,952 | 41,564,077 |
| 66 | 185,878 | 165,270 | 351,148 | 41,378,199 |
| 67 | 185,836 | 164,514 | 350,350 | 41,192,364 |
| 68 | 185,793 | 163,759 | 349,552 | 41,006,570 |
| 69 | 185,751 | 163,003 | 348,754 | 40,820,819 |
| 70 | 185,711 | 162,248 | 347,958 | 40,635,109 |
| 71 | 185,669 | 161,493 | 347,162 | 40,449,440 |
| 72 | 185,628 | 160,737 | 346,366 | 40,263,812 |
| 73 | 185,590 | 159,983 | 345,573 | 40,078,222 |
| 74 | 185,553 | 159,228 | 344,780 | 39,892,669 |
| 75 | 185,512 | 158,473 | 343,985 | 39,707,157 |
| 76 | 185,476 | 157,719 | 343,195 | 39,521,681 |
| 77 | 185,440 | 156,965 | 342,405 | 39,336,241 |
| 78 | 185,402 | 156,211 | 341,613 | 39,150,839 |
| 79 | 185,368 | 155,457 | 340,824 | 38,965,471 |
| 80 | 185,335 | 154,703 | 340,038 | 38,780,136 |
| 81 | 185,300 | 153,949 | 339,249 | 38,594,836 |
| 82 | 185,268 | 153,196 | 338,464 | 38,409,568 |
| 83 | 185,234 | 152,442 | 337,677 | 38,224,333 |
| 84 | 185,204 | 151,689 | 336,892 | 38,039,130 |
| 85 | 185,173 | 150,936 | 336,109 | 37,853,956 |
| 86 | 185,143 | 150,183 | 335,325 | 37,668,814 |
| 87 | 185,112 | 149,430 | 334,542 | 37,483,702 |
| 88 | 185,085 | 148,677 | 333,762 | 37,298,617 |
| 89 | 185,057 | 147,924 | 332,982 | 37,113,560 |
| 90 | 185,027 | 147,172 | 332,199 | 36,928,532 |
| 91 | 185,003 | 146,419 | 331,423 | 36,743,529 |
| 92 | 184,976 | 145,667 | 330,643 | 36,558,553 |
| 93 | 184,950 | 144,915 | 329,865 | 36,373,603 |
| 94 | 184,926 | 144,163 | 329,089 | 36,188,677 |
| 95 | 184,904 | 143,411 | 328,315 | 36,003,773 |
| 96 | 184,881 | 142,659 | 327,540 | 35,818,892 |
| 97 | 184,468 | 141,907 | 326,375 | 35,634,425 |
| 98 | 184,449 | 141,157 | 325,606 | 35,449,975 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 99 | 184,426 | 140,407 | 324,832 | 35,265,549 |
| 100 | 184,407 | 139,657 | 324,063 | 35,081,143 |
| 101 | 184,386 | 138,907 | 323,292 | 34,896,757 |
| 102 | 184,366 | 138,157 | 322,523 | 34,712,391 |
| 103 | 184,348 | 137,407 | 321,755 | 34,528,043 |
| 104 | 184,332 | 136,658 | 320,989 | 34,343,711 |
| 105 | 184,312 | 135,908 | 320,220 | 34,159,399 |
| 106 | 184,297 | 135,158 | 319,455 | 33,975,102 |
| 107 | 184,281 | 134,409 | 318,690 | 33,790,821 |
| 108 | 184,267 | 133,660 | 317,927 | 33,606,554 |
| 109 | 184,252 | 132,910 | 317,163 | 33,422,302 |
| 110 | 184,238 | 132,161 | 316,399 | 33,238,063 |
| 111 | 184,225 | 131,412 | 315,637 | 33,053,838 |
| 112 | 184,213 | 130,663 | 314,875 | 32,869,625 |
| 113 | 184,204 | 129,913 | 314,117 | 32,685,422 |
| 114 | 184,193 | 129,164 | 313,357 | 32,501,229 |
| 115 | 184,181 | 128,415 | 312,597 | 32,317,048 |
| 116 | 184,172 | 127,666 | 311,838 | 32,132,876 |
| 117 | 184,164 | 126,917 | 311,081 | 31,948,713 |
| 118 | 184,156 | 126,168 | 310,325 | 31,764,556 |
| 119 | 184,152 | 125,420 | 309,571 | 31,580,405 |
| 120 | 184,143 | 124,671 | 308,814 | 31,396,262 |
| 121 | 184,135 | 123,922 | 308,057 | 31,212,127 |
| 122 | 184,133 | 123,173 | 307,306 | 31,027,994 |
| 123 | 184,127 | 122,424 | 306,551 | 30,843,867 |
| 124 | 184,124 | 121,676 | 305,800 | 30,659,743 |
| 125 | 184,122 | 120,927 | 305,049 | 30,475,621 |
| 126 | 184,120 | 120,178 | 304,298 | 30,291,501 |
| 127 | 184,118 | 119,429 | 303,547 | 30,107,383 |
| 128 | 184,118 | 118,681 | 302,799 | 29,923,265 |
| 129 | 184,118 | 117,932 | 302,050 | 29,739,148 |
| 130 | 184,119 | 117,183 | 301,302 | 29,555,028 |
| 131 | 184,121 | 116,434 | 300,555 | 29,370,908 |
| 132 | 184,122 | 115,686 | 299,807 | 29,186,786 |
| 133 | 184,125 | 114,937 | 299,061 | 29,002,661 |
| 134 | 184,130 | 114,188 | 298,318 | 28,818,531 |
| 135 | 184,133 | 113,439 | 297,573 | 28,634,398 |
| 136 | 184,139 | 112,691 | 296,830 | 28,450,258 |
| 137 | 184,144 | 111,942 | 296,086 | 28,266,114 |
| 138 | 184,150 | 111,193 | 295,343 | 28,081,964 |
| 139 | 184,159 | 110,444 | 294,603 | 27,897,805 |
| 140 | 184,167 | 109,695 | 293,862 | 27,713,637 |
| 141 | 184,176 | 108,946 | 293,122 | 27,529,461 |
| 142 | 184,184 | 108,197 | 292,381 | 27,345,277 |
| 143 | 184,195 | 107,448 | 291,644 | 27,161,082 |
| 144 | 184,206 | 106,699 | 290,905 | 26,976,876 |
| 145 | 184,219 | 105,950 | 290,169 | 26,792,658 |
| 146 | 184,231 | 105,201 | 289,432 | 26,608,427 |
| 147 | 184,242 | 104,452 | 288,693 | 26,424,185 |
| 148 | 184,258 | 103,702 | 287,961 | 26,239,927 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 149 | 184,272 | 102,953 | 287,225 | 26,055,654 |
| 150 | 184,288 | 102,204 | 286,492 | 25,871,366 |
| 151 | 184,305 | 101,454 | 285,759 | 25,687,062 |
| 152 | 184,321 | 100,705 | 285,026 | 25,502,741 |
| 153 | 184,337 | 99,955 | 284,293 | 25,318,403 |
| 154 | 184,355 | 99,206 | 283,561 | 25,134,048 |
| 155 | 184,377 | 98,456 | 282,833 | 24,949,671 |
| 156 | 184,396 | 97,706 | 282,102 | 24,765,275 |
| 157 | 184,415 | 96,956 | 281,372 | 24,580,859 |
| 158 | 184,438 | 96,206 | 280,644 | 24,396,422 |
| 159 | 184,460 | 95,456 | 279,916 | 24,211,962 |
| 160 | 184,482 | 94,706 | 279,189 | 24,027,480 |
| 161 | 184,507 | 93,956 | 278,463 | 23,842,973 |
| 162 | 184,529 | 93,206 | 277,734 | 23,658,444 |
| 163 | 184,555 | 92,455 | 277,010 | 23,473,889 |
| 164 | 184,581 | 91,705 | 276,286 | 23,289,308 |
| 165 | 184,608 | 90,954 | 275,562 | 23,104,700 |
| 166 | 184,636 | 90,204 | 274,840 | 22,920,065 |
| 167 | 184,661 | 89,453 | 274,114 | 22,735,403 |
| 168 | 184,692 | 88,702 | 273,394 | 22,550,712 |
| 169 | 184,721 | 87,951 | 272,672 | 22,365,991 |
| 170 | 184,753 | 87,200 | 271,953 | 22,181,238 |
| 171 | 184,783 | 86,449 | 271,231 | 21,996,455 |
| 172 | 184,815 | 85,697 | 270,512 | 21,811,640 |
| 173 | 184,848 | 84,946 | 269,794 | 21,626,792 |
| 174 | 184,879 | 84,194 | 269,072 | 21,441,913 |
| 175 | 184,915 | 83,442 | 268,357 | 21,256,998 |
| 176 | 184,949 | 82,690 | 267,639 | 21,072,049 |
| 177 | 184,984 | 81,938 | 266,922 | 20,887,065 |
| 178 | 185,021 | 81,186 | 266,207 | 20,702,044 |
| 179 | 185,059 | 80,433 | 265,492 | 20,516,985 |
| 180 | 185,097 | 79,681 | 264,778 | 20,331,888 |
| 181 | 185,136 | 78,928 | 264,064 | 20,146,752 |
| 182 | 185,174 | 78,175 | 263,350 | 19,961,578 |
| 183 | 185,216 | 77,422 | 262,638 | 19,776,362 |
| 184 | 185,259 | 76,669 | 261,928 | 19,591,103 |
| 185 | 185,299 | 75,916 | 261,215 | 19,405,804 |
| 186 | 185,343 | 75,162 | 260,505 | 19,220,461 |
| 187 | 185,388 | 74,408 | 259,797 | 19,035,072 |
| 188 | 184,691 | 73,654 | 258,345 | 18,850,381 |
| 189 | 184,735 | 72,903 | 257,638 | 18,665,646 |
| 190 | 184,779 | 72,152 | 256,931 | 18,480,867 |
| 191 | 184,827 | 71,400 | 256,227 | 18,296,041 |
| 192 | 184,873 | 70,649 | 255,522 | 18,111,168 |
| 193 | 184,920 | 69,897 | 254,817 | 17,926,247 |
| 194 | 184,968 | 69,145 | 254,113 | 17,741,279 |
| 195 | 185,018 | 68,393 | 253,411 | 17,556,261 |
| 196 | 185,068 | 67,640 | 252,709 | 17,371,193 |
| 197 | 185,120 | 66,888 | 252,008 | 17,186,073 |
| 198 | 185,170 | 66,135 | 251,305 | 17,000,903 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 199 | 185,222 | 65,382 | 250,604 | 16,815,681 |
| 200 | 185,277 | 64,629 | 249,906 | 16,630,404 |
| 201 | 185,330 | 63,875 | 249,205 | 16,445,074 |
| 202 | 185,385 | 63,122 | 248,507 | 16,259,689 |
| 203 | 185,440 | 62,368 | 247,807 | 16,074,250 |
| 204 | 185,497 | 61,614 | 247,111 | 15,888,753 |
| 205 | 185,555 | 60,860 | 246,415 | 15,703,197 |
| 206 | 185,614 | 60,105 | 245,719 | 15,517,584 |
| 207 | 185,671 | 59,350 | 245,021 | 15,331,913 |
| 208 | 185,732 | 58,595 | 244,328 | 15,146,180 |
| 209 | 185,792 | 57,840 | 243,632 | 14,960,389 |
| 210 | 185,855 | 57,084 | 242,940 | 14,774,533 |
| 211 | 185,798 | 56,328 | 242,126 | 14,588,735 |
| 212 | 185,860 | 55,573 | 241,433 | 14,402,875 |
| 213 | 185,927 | 54,817 | 240,744 | 14,216,948 |
| 214 | 185,991 | 54,061 | 240,052 | 14,030,956 |
| 215 | 186,059 | 53,304 | 239,363 | 13,844,898 |
| 216 | 186,124 | 52,548 | 238,672 | 13,658,774 |
| 217 | 186,194 | 51,791 | 237,985 | 13,472,580 |
| 218 | 185,908 | 51,034 | 236,941 | 13,286,672 |
| 219 | 185,976 | 50,278 | 236,253 | 13,100,696 |
| 220 | 186,047 | 49,521 | 235,569 | 12,914,649 |
| 221 | 186,118 | 48,765 | 234,883 | 12,728,530 |
| 222 | 186,192 | 48,008 | 234,200 | 12,542,338 |
| 223 | 186,265 | 47,251 | 233,516 | 12,356,073 |
| 224 | 186,339 | 46,493 | 232,832 | 12,169,734 |
| 225 | 186,416 | 45,735 | 232,152 | 11,983,318 |
| 226 | 186,493 | 44,977 | 231,470 | 11,796,825 |
| 227 | 186,573 | 44,219 | 230,792 | 11,610,252 |
| 228 | 186,654 | 43,460 | 230,114 | 11,423,598 |
| 229 | 186,736 | 42,701 | 229,437 | 11,236,862 |
| 230 | 186,819 | 41,942 | 228,761 | 11,050,043 |
| 231 | 186,905 | 41,182 | 228,088 | 10,863,137 |
| 232 | 186,995 | 40,422 | 227,417 | 10,676,142 |
| 233 | 187,088 | 39,662 | 226,750 | 10,489,054 |
| 234 | 187,189 | 38,901 | 226,090 | 10,301,865 |
| 235 | 187,300 | 38,140 | 225,440 | 10,114,565 |
| 236 | 187,512 | 37,378 | 224,890 | 9,927,053 |
| 237 | 149,648 | 36,615 | 186,264 | 9,777,405 |
| 238 | 149,705 | 36,007 | 185,712 | 9,627,700 |
| 239 | 149,766 | 35,398 | 185,165 | 9,477,933 |
| 240 | 149,827 | 34,789 | 184,616 | 9,328,107 |
| 241 | 149,887 | 34,180 | 184,067 | 9,178,220 |
| 242 | 149,950 | 33,571 | 183,520 | 9,028,270 |
| 243 | 150,012 | 32,961 | 182,973 | 8,878,258 |
| 244 | 150,074 | 32,351 | 182,425 | 8,728,184 |
| 245 | 150,137 | 31,740 | 181,878 | 8,578,047 |
| 246 | 150,204 | 31,130 | 181,334 | 8,427,843 |
| 247 | 150,266 | 30,519 | 180,785 | 8,277,577 |
| 248 | 150,334 | 29,908 | 180,242 | 8,127,243 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|-----------|
| 249 | 150,400 | 29,296 | 179,697 | 7,976,842 |
| 250 | 150,469 | 28,685 | 179,154 | 7,826,373 |
| 251 | 150,537 | 28,073 | 178,610 | 7,675,836 |
| 252 | 150,607 | 27,461 | 178,068 | 7,525,229 |
| 253 | 150,341 | 26,848 | 177,190 | 7,374,888 |
| 254 | 150,411 | 26,237 | 176,648 | 7,224,477 |
| 255 | 150,483 | 25,625 | 176,108 | 7,073,994 |
| 256 | 150,555 | 25,013 | 175,568 | 6,923,439 |
| 257 | 150,627 | 24,401 | 175,029 | 6,772,812 |
| 258 | 150,702 | 23,789 | 174,490 | 6,622,110 |
| 259 | 150,780 | 23,176 | 173,956 | 6,471,330 |
| 260 | 149,507 | 22,562 | 172,069 | 6,321,823 |
| 261 | 149,583 | 21,954 | 171,537 | 6,172,241 |
| 262 | 149,656 | 21,346 | 171,003 | 6,022,584 |
| 263 | 149,734 | 20,738 | 170,472 | 5,872,850 |
| 264 | 149,811 | 20,129 | 169,940 | 5,723,039 |
| 265 | 149,889 | 19,519 | 169,408 | 5,573,150 |
| 266 | 149,968 | 18,910 | 168,878 | 5,423,182 |
| 267 | 150,049 | 18,300 | 168,350 | 5,273,133 |
| 268 | 150,129 | 17,690 | 167,819 | 5,123,003 |
| 269 | 150,212 | 17,079 | 167,292 | 4,972,791 |
| 270 | 150,297 | 16,469 | 166,765 | 4,822,494 |
| 271 | 149,599 | 15,857 | 165,456 | 4,672,896 |
| 272 | 149,681 | 15,249 | 164,930 | 4,523,215 |
| 273 | 149,767 | 14,640 | 164,407 | 4,373,447 |
| 274 | 149,853 | 14,031 | 163,885 | 4,223,594 |
| 275 | 149,941 | 13,422 | 163,363 | 4,073,653 |
| 276 | 150,030 | 12,812 | 162,842 | 3,923,623 |
| 277 | 150,120 | 12,202 | 162,322 | 3,773,503 |
| 278 | 150,211 | 11,591 | 161,803 | 3,623,292 |
| 279 | 150,304 | 10,981 | 161,284 | 3,472,988 |
| 280 | 150,398 | 10,369 | 160,767 | 3,322,590 |
| 281 | 150,494 | 9,758 | 160,252 | 3,172,096 |
| 282 | 150,591 | 9,146 | 159,737 | 3,021,505 |
| 283 | 150,692 | 8,533 | 159,225 | 2,870,813 |
| 284 | 150,794 | 7,921 | 158,715 | 2,720,018 |
| 285 | 150,905 | 7,308 | 158,213 | 2,569,113 |
| 286 | 148,958 | 6,694 | 155,652 | 2,420,155 |
| 287 | 149,066 | 6,088 | 155,154 | 2,271,089 |
| 288 | 149,177 | 5,482 | 154,659 | 2,121,913 |
| 289 | 149,293 | 4,875 | 154,168 | 1,972,620 |
| 290 | 149,413 | 4,268 | 153,681 | 1,823,207 |
| 291 | 149,541 | 3,660 | 153,202 | 1,673,666 |
| 292 | 149,677 | 3,052 | 152,729 | 1,523,989 |
| 293 | 149,828 | 2,444 | 152,271 | 1,374,161 |
| 294 | 150,000 | 1,834 | 151,835 | 1,224,161 |
| 295 | 150,218 | 1,224 | 151,442 | 1,073,943 |
| 296 | 150,827 | 613 | 151,440 | 923,117 |

ESCENARIO PESIMISTA

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 0 | | | | 53,772,747 |
| 1 | 123,581 | 213,825 | 337,406 | 53,649,166 |
| 2 | 129,305 | 213,322 | 342,627 | 53,519,861 |
| 3 | 126,971 | 212,796 | 339,768 | 53,392,889 |
| 4 | 124,244 | 212,280 | 336,524 | 53,268,645 |
| 5 | 127,948 | 211,775 | 339,723 | 53,140,697 |
| 6 | 131,727 | 211,254 | 342,982 | 53,008,970 |
| 7 | 128,367 | 210,719 | 339,086 | 52,880,603 |
| 8 | 125,458 | 210,197 | 335,655 | 52,755,145 |
| 9 | 130,538 | 209,686 | 340,224 | 52,624,607 |
| 10 | 130,732 | 209,156 | 339,888 | 52,493,875 |
| 11 | 132,476 | 208,624 | 341,100 | 52,361,399 |
| 12 | 129,699 | 208,085 | 337,784 | 52,231,700 |
| 13 | 130,211 | 207,558 | 337,769 | 52,101,490 |
| 14 | 137,321 | 207,028 | 344,350 | 51,964,168 |
| 15 | 139,731 | 206,470 | 346,201 | 51,824,437 |
| 16 | 140,085 | 205,902 | 345,987 | 51,684,352 |
| 17 | 137,676 | 205,332 | 343,007 | 51,546,676 |
| 18 | 138,189 | 204,772 | 342,961 | 51,408,487 |
| 19 | 139,316 | 204,210 | 343,526 | 51,269,171 |
| 20 | 137,915 | 203,644 | 341,558 | 51,131,257 |
| 21 | 133,144 | 203,083 | 336,227 | 50,998,113 |
| 22 | 136,607 | 202,541 | 339,149 | 50,861,505 |
| 23 | 139,701 | 201,986 | 341,687 | 50,721,804 |
| 24 | 142,275 | 201,418 | 343,693 | 50,579,529 |
| 25 | 147,683 | 200,839 | 348,522 | 50,431,846 |
| 26 | 144,997 | 200,239 | 345,236 | 50,286,849 |
| 27 | 148,060 | 199,649 | 347,709 | 50,138,789 |
| 28 | 153,840 | 199,047 | 352,887 | 49,984,949 |
| 29 | 150,639 | 198,421 | 349,060 | 49,834,310 |
| 30 | 150,829 | 197,809 | 348,637 | 49,683,481 |
| 31 | 148,213 | 197,195 | 345,408 | 49,535,268 |
| 32 | 148,376 | 196,593 | 344,969 | 49,386,892 |
| 33 | 150,304 | 195,989 | 346,293 | 49,236,588 |
| 34 | 152,499 | 195,378 | 347,876 | 49,084,090 |
| 35 | 151,083 | 194,758 | 345,841 | 48,933,007 |
| 36 | 147,978 | 194,143 | 342,122 | 48,785,028 |
| 37 | 159,364 | 193,542 | 352,906 | 48,625,664 |
| 38 | 160,790 | 192,894 | 353,684 | 48,464,874 |
| 39 | 160,791 | 192,240 | 353,030 | 48,304,083 |
| 40 | 158,788 | 191,586 | 350,373 | 48,145,296 |
| 41 | 170,937 | 190,940 | 361,877 | 47,974,359 |
| 42 | 179,109 | 190,245 | 369,354 | 47,795,250 |
| 43 | 175,754 | 189,517 | 365,271 | 47,619,496 |
| 44 | 178,900 | 188,802 | 367,702 | 47,440,596 |
| 45 | 175,946 | 188,074 | 364,021 | 47,264,650 |
| 46 | 171,447 | 187,359 | 358,805 | 47,093,203 |
| 47 | 162,895 | 186,662 | 349,557 | 46,930,308 |
| 48 | 155,922 | 185,999 | 341,921 | 46,774,386 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 49 | 154,699 | 185,365 | 340,064 | 46,619,688 |
| 50 | 157,907 | 184,736 | 342,643 | 46,461,781 |
| 51 | 161,868 | 184,094 | 345,962 | 46,299,913 |
| 52 | 167,288 | 183,436 | 350,723 | 46,132,625 |
| 53 | 167,646 | 182,755 | 350,401 | 45,964,980 |
| 54 | 170,223 | 182,074 | 352,297 | 45,794,756 |
| 55 | 171,504 | 181,381 | 352,885 | 45,623,252 |
| 56 | 165,335 | 180,684 | 346,019 | 45,457,918 |
| 57 | 157,289 | 180,012 | 337,301 | 45,300,628 |
| 58 | 155,691 | 179,372 | 335,063 | 45,144,937 |
| 59 | 151,734 | 178,739 | 330,473 | 44,993,203 |
| 60 | 161,240 | 178,122 | 339,362 | 44,831,964 |
| 61 | 156,572 | 177,466 | 334,038 | 44,675,391 |
| 62 | 168,807 | 176,829 | 345,636 | 44,506,584 |
| 63 | 169,716 | 176,143 | 345,859 | 44,336,868 |
| 64 | 166,416 | 175,453 | 341,869 | 44,170,452 |
| 65 | 167,576 | 174,776 | 342,352 | 44,002,876 |
| 66 | 161,449 | 174,095 | 335,543 | 43,841,427 |
| 67 | 163,969 | 173,438 | 337,407 | 43,677,458 |
| 68 | 160,848 | 172,771 | 333,619 | 43,516,610 |
| 69 | 166,167 | 172,117 | 338,284 | 43,350,443 |
| 70 | 164,070 | 171,441 | 335,511 | 43,186,373 |
| 71 | 165,006 | 170,774 | 335,780 | 43,021,367 |
| 72 | 157,213 | 170,103 | 327,317 | 42,864,154 |
| 73 | 163,626 | 169,464 | 333,089 | 42,700,528 |
| 74 | 164,089 | 168,798 | 332,887 | 42,536,439 |
| 75 | 166,509 | 168,131 | 334,640 | 42,369,930 |
| 76 | 176,529 | 167,454 | 343,983 | 42,193,401 |
| 77 | 199,766 | 166,736 | 366,502 | 41,993,635 |
| 78 | 204,246 | 165,924 | 370,170 | 41,789,389 |
| 79 | 197,376 | 165,093 | 362,470 | 41,592,012 |
| 80 | 194,090 | 164,291 | 358,380 | 41,397,923 |
| 81 | 185,917 | 163,501 | 349,418 | 41,212,006 |
| 82 | 173,373 | 162,745 | 336,119 | 41,038,632 |
| 83 | 194,969 | 162,040 | 357,010 | 40,843,663 |
| 84 | 259,070 | 161,247 | 420,317 | 40,584,593 |
| 85 | 250,756 | 160,194 | 410,950 | 40,333,837 |
| 86 | 244,725 | 159,174 | 403,899 | 40,089,112 |
| 87 | 254,601 | 158,179 | 412,780 | 39,834,511 |
| 88 | 253,896 | 157,143 | 411,039 | 39,580,615 |
| 89 | 217,968 | 156,111 | 374,079 | 39,362,647 |
| 90 | 169,808 | 155,225 | 325,033 | 39,192,839 |
| 91 | 170,024 | 154,534 | 324,558 | 39,022,815 |
| 92 | 170,239 | 153,843 | 324,082 | 38,852,576 |
| 93 | 170,458 | 153,150 | 323,609 | 38,682,118 |
| 94 | 170,675 | 152,457 | 323,133 | 38,511,442 |
| 95 | 170,893 | 151,763 | 322,656 | 38,340,549 |
| 96 | 171,114 | 151,068 | 322,182 | 38,169,435 |
| 97 | 170,922 | 150,372 | 321,295 | 37,998,513 |
| 98 | 171,143 | 149,677 | 320,820 | 37,827,370 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 99 | 171,366 | 148,981 | 320,347 | 37,656,004 |
| 100 | 171,587 | 148,284 | 319,871 | 37,484,416 |
| 101 | 171,812 | 147,587 | 319,398 | 37,312,605 |
| 102 | 172,037 | 146,888 | 318,925 | 37,140,568 |
| 103 | 172,262 | 146,188 | 318,450 | 36,968,306 |
| 104 | 172,487 | 145,488 | 317,975 | 36,795,819 |
| 105 | 172,716 | 144,786 | 317,503 | 36,623,102 |
| 106 | 172,944 | 144,084 | 317,028 | 36,450,159 |
| 107 | 173,174 | 143,381 | 316,554 | 36,276,985 |
| 108 | 173,405 | 142,676 | 316,081 | 36,103,580 |
| 109 | 173,635 | 141,971 | 315,606 | 35,929,946 |
| 110 | 173,869 | 141,265 | 315,135 | 35,756,076 |
| 111 | 174,103 | 140,558 | 314,661 | 35,581,973 |
| 112 | 174,338 | 139,850 | 314,188 | 35,407,635 |
| 113 | 174,571 | 139,141 | 313,712 | 35,233,064 |
| 114 | 174,809 | 138,431 | 313,240 | 35,058,255 |
| 115 | 175,047 | 137,720 | 312,767 | 34,883,208 |
| 116 | 175,285 | 137,009 | 312,293 | 34,707,924 |
| 117 | 175,525 | 136,296 | 311,821 | 34,532,399 |
| 118 | 175,765 | 135,582 | 311,347 | 34,356,634 |
| 119 | 176,008 | 134,867 | 310,875 | 34,180,626 |
| 120 | 176,250 | 134,151 | 310,401 | 34,004,377 |
| 121 | 176,491 | 133,435 | 309,926 | 33,827,885 |
| 122 | 176,737 | 132,717 | 309,454 | 33,651,148 |
| 123 | 176,983 | 131,998 | 308,981 | 33,474,165 |
| 124 | 177,230 | 131,279 | 308,509 | 33,296,935 |
| 125 | 177,477 | 130,558 | 308,035 | 33,119,458 |
| 126 | 177,725 | 129,836 | 307,561 | 32,941,733 |
| 127 | 177,976 | 129,113 | 307,090 | 32,763,756 |
| 128 | 178,228 | 128,390 | 306,618 | 32,585,528 |
| 129 | 178,478 | 127,665 | 306,143 | 32,407,050 |
| 130 | 178,732 | 126,939 | 305,671 | 32,228,318 |
| 131 | 178,986 | 126,212 | 305,198 | 32,049,332 |
| 132 | 179,242 | 125,484 | 304,726 | 31,870,090 |
| 133 | 179,499 | 124,755 | 304,255 | 31,690,590 |
| 134 | 179,754 | 124,025 | 303,779 | 31,510,836 |
| 135 | 180,014 | 123,294 | 303,308 | 31,330,823 |
| 136 | 180,274 | 122,562 | 302,837 | 31,150,548 |
| 137 | 180,532 | 121,829 | 302,361 | 30,970,016 |
| 138 | 180,795 | 121,095 | 301,890 | 30,789,221 |
| 139 | 181,058 | 120,360 | 301,418 | 30,608,163 |
| 140 | 181,320 | 119,624 | 300,944 | 30,426,843 |
| 141 | 181,587 | 118,886 | 300,474 | 30,245,255 |
| 142 | 181,853 | 118,148 | 300,001 | 30,063,402 |
| 143 | 182,118 | 117,408 | 299,526 | 29,881,284 |
| 144 | 182,388 | 116,668 | 299,056 | 29,698,896 |
| 145 | 182,656 | 115,926 | 298,582 | 29,516,240 |
| 146 | 182,925 | 115,183 | 298,108 | 29,333,315 |
| 147 | 183,198 | 114,439 | 297,637 | 29,150,118 |
| 148 | 183,468 | 113,694 | 297,163 | 28,966,649 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 149 | 183,743 | 112,948 | 296,691 | 28,782,906 |
| 150 | 184,018 | 112,201 | 296,219 | 28,598,889 |
| 151 | 184,294 | 111,453 | 295,747 | 28,414,595 |
| 152 | 184,571 | 110,703 | 295,275 | 28,230,024 |
| 153 | 184,848 | 109,953 | 294,801 | 28,045,175 |
| 154 | 185,129 | 109,201 | 294,330 | 27,860,046 |
| 155 | 185,409 | 108,448 | 293,857 | 27,674,638 |
| 156 | 185,688 | 107,694 | 293,382 | 27,488,950 |
| 157 | 185,974 | 106,939 | 292,913 | 27,302,976 |
| 158 | 186,257 | 106,183 | 292,440 | 27,116,719 |
| 159 | 186,542 | 105,425 | 291,967 | 26,930,177 |
| 160 | 186,828 | 104,667 | 291,495 | 26,743,349 |
| 161 | 187,113 | 103,907 | 291,020 | 26,556,236 |
| 162 | 187,403 | 103,146 | 290,549 | 26,368,833 |
| 163 | 187,693 | 102,384 | 290,077 | 26,181,140 |
| 164 | 187,983 | 101,621 | 289,604 | 25,993,157 |
| 165 | 188,276 | 100,856 | 289,132 | 25,804,881 |
| 166 | 188,567 | 100,091 | 288,657 | 25,616,314 |
| 167 | 188,861 | 99,324 | 288,185 | 25,427,453 |
| 168 | 189,158 | 98,556 | 287,714 | 25,238,295 |
| 169 | 189,454 | 97,787 | 287,240 | 25,048,841 |
| 170 | 189,752 | 97,016 | 286,768 | 24,859,089 |
| 171 | 190,049 | 96,244 | 286,294 | 24,669,040 |
| 172 | 190,349 | 95,472 | 285,821 | 24,478,690 |
| 173 | 190,653 | 94,698 | 285,351 | 24,288,037 |
| 174 | 190,954 | 93,922 | 284,876 | 24,097,083 |
| 175 | 191,260 | 93,146 | 284,406 | 23,905,823 |
| 176 | 191,563 | 92,368 | 283,931 | 23,714,260 |
| 177 | 191,868 | 91,589 | 283,457 | 23,522,393 |
| 178 | 192,177 | 90,809 | 282,986 | 23,330,216 |
| 179 | 192,485 | 90,028 | 282,513 | 23,137,731 |
| 180 | 192,795 | 89,245 | 282,040 | 22,944,935 |
| 181 | 193,105 | 88,461 | 281,566 | 22,751,830 |
| 182 | 193,419 | 87,676 | 281,095 | 22,558,411 |
| 183 | 193,732 | 86,889 | 280,622 | 22,364,678 |
| 184 | 194,045 | 86,102 | 280,147 | 22,170,633 |
| 185 | 194,363 | 85,312 | 279,675 | 21,976,270 |
| 186 | 194,680 | 84,522 | 279,202 | 21,781,590 |
| 187 | 195,001 | 83,730 | 278,731 | 21,586,589 |
| 188 | 194,487 | 82,937 | 277,424 | 21,392,102 |
| 189 | 194,806 | 82,146 | 276,952 | 21,197,297 |
| 190 | 195,127 | 81,354 | 276,480 | 21,002,170 |
| 191 | 195,449 | 80,560 | 276,009 | 20,806,721 |
| 192 | 195,771 | 79,765 | 275,536 | 20,610,950 |
| 193 | 196,098 | 78,969 | 275,067 | 20,414,853 |
| 194 | 196,421 | 78,172 | 274,593 | 20,218,432 |
| 195 | 196,750 | 77,373 | 274,123 | 20,021,682 |
| 196 | 197,076 | 76,573 | 273,649 | 19,824,606 |
| 197 | 197,406 | 75,772 | 273,178 | 19,627,200 |
| 198 | 197,738 | 74,969 | 272,707 | 19,429,462 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| 199 | 198,069 | 74,165 | 272,233 | 19,231,393 |
| 200 | 198,402 | 73,359 | 271,761 | 19,032,991 |
| 201 | 198,737 | 72,552 | 271,289 | 18,834,254 |
| 202 | 199,072 | 71,744 | 270,817 | 18,635,182 |
| 203 | 199,411 | 70,935 | 270,345 | 18,435,771 |
| 204 | 199,751 | 70,124 | 269,874 | 18,236,020 |
| 205 | 200,090 | 69,311 | 269,402 | 18,035,930 |
| 206 | 200,430 | 68,498 | 268,927 | 17,835,500 |
| 207 | 200,773 | 67,682 | 268,455 | 17,634,727 |
| 208 | 201,118 | 66,866 | 267,984 | 17,433,609 |
| 209 | 201,465 | 66,049 | 267,513 | 17,232,144 |
| 210 | 201,810 | 65,229 | 267,040 | 17,030,334 |
| 211 | 202,024 | 64,408 | 266,433 | 16,828,309 |
| 212 | 202,375 | 63,587 | 265,962 | 16,625,935 |
| 213 | 202,725 | 62,764 | 265,489 | 16,423,209 |
| 214 | 203,078 | 61,939 | 265,017 | 16,220,132 |
| 215 | 203,430 | 61,114 | 264,543 | 16,016,702 |
| 216 | 203,787 | 60,286 | 264,073 | 15,812,915 |
| 217 | 204,144 | 59,457 | 263,601 | 15,608,772 |
| 218 | 204,093 | 58,627 | 262,720 | 15,404,679 |
| 219 | 204,453 | 57,797 | 262,250 | 15,200,226 |
| 220 | 204,813 | 56,966 | 261,779 | 14,995,413 |
| 221 | 205,174 | 56,133 | 261,307 | 14,790,239 |
| 222 | 205,538 | 55,299 | 260,836 | 14,584,702 |
| 223 | 205,902 | 54,463 | 260,364 | 14,378,800 |
| 224 | 206,269 | 53,625 | 259,894 | 14,172,531 |
| 225 | 206,637 | 52,787 | 259,423 | 13,965,894 |
| 226 | 207,008 | 51,946 | 258,954 | 13,758,887 |
| 227 | 207,378 | 51,104 | 258,483 | 13,551,508 |
| 228 | 207,753 | 50,261 | 258,014 | 13,343,755 |
| 229 | 208,129 | 49,416 | 257,546 | 13,135,626 |
| 230 | 208,508 | 48,570 | 257,078 | 12,927,118 |
| 231 | 208,888 | 47,722 | 256,610 | 12,718,230 |
| 232 | 209,272 | 46,873 | 256,145 | 12,508,958 |
| 233 | 209,659 | 46,022 | 255,681 | 12,299,298 |
| 234 | 210,050 | 45,169 | 255,219 | 12,089,248 |
| 235 | 210,453 | 44,315 | 254,768 | 11,878,795 |
| 236 | 210,925 | 43,459 | 254,384 | 11,667,870 |
| 237 | 167,261 | 42,601 | 209,862 | 11,500,609 |
| 238 | 167,558 | 41,921 | 209,479 | 11,333,051 |
| 239 | 167,856 | 41,240 | 209,096 | 11,165,195 |
| 240 | 168,156 | 40,557 | 208,713 | 10,997,040 |
| 241 | 168,457 | 39,873 | 208,330 | 10,828,583 |
| 242 | 168,759 | 39,188 | 207,947 | 10,659,824 |
| 243 | 169,062 | 38,502 | 207,565 | 10,490,761 |
| 244 | 169,365 | 37,815 | 207,180 | 10,321,396 |
| 245 | 169,671 | 37,126 | 206,797 | 10,151,725 |
| 246 | 169,979 | 36,436 | 206,415 | 9,981,747 |
| 247 | 170,285 | 35,745 | 206,030 | 9,811,462 |
| 248 | 170,595 | 35,052 | 205,647 | 9,640,867 |

| Periodo | Pago del Principal | Intereses | Pago Total | Saldo |
|---------|--------------------|-----------|------------|-----------|
| 249 | 170,905 | 34,358 | 205,263 | 9,469,962 |
| 250 | 171,216 | 33,663 | 204,879 | 9,298,746 |
| 251 | 171,530 | 32,967 | 204,497 | 9,127,216 |
| 252 | 171,844 | 32,269 | 204,113 | 8,955,372 |
| 253 | 171,765 | 31,571 | 203,336 | 8,783,606 |
| 254 | 172,081 | 30,872 | 202,953 | 8,611,525 |
| 255 | 172,398 | 30,172 | 202,570 | 8,439,127 |
| 256 | 172,717 | 29,471 | 202,188 | 8,266,411 |
| 257 | 173,038 | 28,769 | 201,807 | 8,093,372 |
| 258 | 173,360 | 28,066 | 201,425 | 7,920,013 |
| 259 | 173,683 | 27,360 | 201,044 | 7,746,329 |
| 260 | 172,419 | 26,654 | 199,073 | 7,573,910 |
| 261 | 172,740 | 25,953 | 198,692 | 7,401,171 |
| 262 | 173,062 | 25,250 | 198,312 | 7,228,109 |
| 263 | 173,386 | 24,547 | 197,933 | 7,054,722 |
| 264 | 173,712 | 23,841 | 197,554 | 6,881,010 |
| 265 | 174,038 | 23,135 | 197,173 | 6,706,973 |
| 266 | 174,367 | 22,427 | 196,794 | 6,532,606 |
| 267 | 174,696 | 21,719 | 196,415 | 6,357,910 |
| 268 | 175,027 | 21,008 | 196,035 | 6,182,882 |
| 269 | 175,359 | 20,296 | 195,655 | 6,007,523 |
| 270 | 175,695 | 19,583 | 195,278 | 5,831,828 |
| 271 | 175,101 | 18,868 | 193,969 | 5,656,727 |
| 272 | 175,436 | 18,156 | 193,593 | 5,481,291 |
| 273 | 175,772 | 17,443 | 193,215 | 5,305,518 |
| 274 | 176,110 | 16,728 | 192,839 | 5,129,408 |
| 275 | 176,449 | 16,012 | 192,461 | 4,952,959 |
| 276 | 176,791 | 15,294 | 192,086 | 4,776,167 |
| 277 | 177,133 | 14,576 | 191,709 | 4,599,034 |
| 278 | 177,478 | 13,855 | 191,333 | 4,421,557 |
| 279 | 177,825 | 13,133 | 190,959 | 4,243,732 |
| 280 | 178,173 | 12,410 | 190,583 | 4,065,559 |
| 281 | 178,524 | 11,686 | 190,210 | 3,887,035 |
| 282 | 178,875 | 10,960 | 189,835 | 3,708,160 |
| 283 | 179,231 | 10,232 | 189,463 | 3,528,929 |
| 284 | 179,588 | 9,504 | 189,092 | 3,349,340 |
| 285 | 179,952 | 8,774 | 188,725 | 3,169,389 |
| 286 | 177,851 | 8,041 | 185,892 | 2,991,538 |
| 287 | 178,211 | 7,318 | 185,529 | 2,813,327 |
| 288 | 178,574 | 6,593 | 185,167 | 2,634,753 |
| 289 | 178,941 | 5,867 | 184,809 | 2,455,811 |
| 290 | 179,313 | 5,140 | 184,452 | 2,276,499 |
| 291 | 179,690 | 4,410 | 184,101 | 2,096,809 |
| 292 | 180,075 | 3,680 | 183,754 | 1,916,734 |
| 293 | 180,471 | 2,947 | 183,418 | 1,736,263 |
| 294 | 180,885 | 2,213 | 183,098 | 1,555,378 |
| 295 | 181,331 | 1,478 | 182,809 | 1,374,047 |
| 296 | 182,067 | 740 | 182,807 | 1,191,980 |

Anexo de Especificaciones

ANEXO DE ESPECIFICACIONES

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Monto de Cartera Hipotecaria a ser adquirida:

- Hasta por USD 54'320,789,78 (Cincuenta y cuatro millones trescientos veinte mil setecientos ochenta y nueve con 78/100 de los Estados Unidos de América).

El otorgamiento de los créditos será para compra de vivienda en los términos de la normativa establecida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Para cartera de vivienda de proyectos con aprobación municipal definitiva, antes del 3 de abril de 2019 (normas resolución 045-2015-F y reformas):

- Seleccionados conforme a las normas, políticas internas del Originador, en los términos establecidos en el Programa, definido en el "AD".
- Valor de la vivienda: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000).
- Precio por metro cuadrado: menor o igual a ochocientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (USD 890).
- Cuota de entrada máxima: será el 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse o los anticipos entregados por los compradores a los constructores. El bono otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda al sujeto de crédito no se considera parte de la cuota de entrada. En estos casos, la entidad financiera evaluará y financiará dicho sujeto por el valor restante, sin que esto altere las condiciones que debe cumplir la vivienda de interés público.
- Monto máximo del crédito: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000), sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito.
- Plazo: igual o mayor a 20 Años.
- Tasa Máxima Inicial: 4.99 efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodo de gracia de hasta 6 meses.
- Periodicidad de pago de dividendo: mensual.
- Tipo de Garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.

Política para selección de créditos hipotecarios y sus características

Para cartera de vivienda de proyectos con aprobación municipal definitiva a partir del 3 de abril de 2019 (normas resoluciones 502-2019-F, 507-2019-F, 539-2019-F, 562-2020-F, 641-2020-F y JPRF-F-2023-090), incluyendo lo determinado en sus disposiciones transitorias

Para Vivienda de Interés Social:

- Seleccionados conforme a las normas, políticas internas del Originador, en los términos establecidos en el Programa, definido en el "AD".

-
- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
 - Valor de la vivienda: hasta 178 SBU.
 - Precio por metro cuadrado: menor o igual a 2.49 SBU; para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos.
 - Cuota de entrada: Al menos el 5% del precio de venta del inmueble establecido en el contrato de compraventa.
 - Monto máximo del crédito: Hasta 178 SBU, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con: gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito, 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 Inicial: 4.99% efectiva anual, reajutable o fija.
 - Periodicidad de pago de dividendos: mensual.
 - Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
 - Periodo de gracia: puede existir un periodo de gracia de hasta 6 meses.
 - Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.
 - Ingresos mensuales máximos del deudor: 6.34 SBU. Para el caso de deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar. Para el caso de los deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral (o trabajo independiente), el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica. Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera. La cuota de los créditos elegibles no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda del hogar beneficiado. Para la determinación del CIN, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.
 - 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:

- Seleccionados conforme a las normas, políticas internas del Originador, en los términos establecidos en el Programa, definido en el "AD".
- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la vivienda: desde 178 SBU hasta 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. Para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto, por la Superintendencia de Bancos.

- Cuota de entrada: Al menos el 5% del precio de venta del inmueble establecido en el contrato de compraventa.
- Monto Máximo del Crédito: hasta 229 SBU, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito, 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 Inicial: 4.99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad de pago de dividendos: mensual.
- Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.
- Periodo de gracia: puede existir un periodo de gracia de hasta 6 meses.
- Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.
- Ingresos mensuales máximos del deudor: 6.34 SBU. Para el caso de deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar. Para el caso de los deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral (o trabajo independiente), el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica. Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera. La cuota de los créditos elegibles no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda del hogar beneficiado. Para la determinación del CIN, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.
- Registro del Proyecto VIP

Definición de Vivienda Terminada: Tanto para el segmento de vivienda de interés social como para el segmento de vivienda de interés público, se utilizarán aquellos parámetros establecidos en el Reglamento Operativo para el Programa de Vivienda de Interés Social y Público que se adjunta al Contrato de Constitución.

Plazo máximo de la Etapa de Acumulación:

- 12 meses a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización.

Cálculo de la Tasa Promedio Ponderada (TPP):

- La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos de capital de los créditos hipotecarios, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés nominales, para (ii) la suma total de los saldos de capital de dichos créditos hipotecarios.
- Para el cálculo y pago de los intereses se deberá usar la TPP calculada al día de cierre del segundo mes inmediato anterior al día de pago.

Clase Subordinada:

- Clase A2.

- **Etapas de Acumulación:** Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4.62 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0.10 puntos porcentuales sobre el 40.5% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

El Fideicomiso de Titularización, no se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 para la adquisición de cartera.

En caso de que la entidad financiera no utilice la totalidad de los RECURSOS entregados en el plazo de la Etapa de Acumulación, el Fideicomiso de Titularización, devolverá los recursos no utilizados al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 previo al inicio de la Etapa de Titularización. Adicionalmente la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 intereses sobre los recursos no utilizados. Los intereses a ser cancelados se calcularán de la siguiente manera:

$$I = V \times T \times (\text{TAR} - 1,5\%) / 360$$

Donde:

I = Valor de interés a cancelar

V= Monto de recursos no utilizados, a ser devueltos.

T= Número de días entre la fecha de recepción de los recursos por parte del Fideicomiso de Titularización y la fecha de devolución de los recursos.

TAR= Tasa Activa Referencial, publicada por el Banco Central del Ecuador, vigente para la fecha de devolución de los recursos no utilizados.

Los intereses se cancelarán sólo si el valor de los recursos no utilizados es mayor al 5% del total de recursos recibidos por el Fideicomiso de Titularización.

- **Etapas de Titularización:** Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera:

| Clases | Tasas de interés nominales |
|--------|----------------------------|
| A1 | TPP + 4.62 p.p. |
| A2-P | TPP + 4.62 p.p. |
| A2-E | 0.10 p.p.* |

*El (los) tenedor (res) de la Clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas

Rendimiento de las clases y las cuentas por pagar:

todas las clases. p.p.- Puntos porcentuales.

| | |
|---|--|
| Amortización: | <ul style="list-style-type: none">• En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización, será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago. |
| Día de Pago: | <ul style="list-style-type: none">• Será el 16 de cada mes (y, si ese día no es un día hábil, en el siguiente día hábil). |
| Día de cierre: | <ul style="list-style-type: none">• El último día de cada mes. |
| Detalle de los gastos por fideicomiso de mayor relevancia, proyectados: | <p>Son los establecidos en el RG, siempre que dichos gastos no alteren las proyecciones de flujos establecidos para cubrir los valores emitidos.</p> <ul style="list-style-type: none">• Honorarios del Agente de Manejo y Servidor Maestro en la Etapa de Acumulación: USD 300 más I.V.A. mensuales.• Honorarios del Agente de Manejo y Servidor Maestro en la Etapa de Titularización:<ul style="list-style-type: none">○ Servidor Maestro: USD 1.67 más I.V.A por crédito mensuales.○ Agente de Manejo: USD 0.83 más I.V.A. por crédito mensuales.• Custodio: USD 0.80 más I.V.A. por crédito mensuales, con un mínimo de USD 200 más IVA mensuales.• Revisión legal de los créditos: USD 2 más I.V.A. por crédito una sola vez.• Estructuración financiera y legal: 0.10% más I.V.A. sobre el valor emitido, una sola vez. Pagaderos en 12 meses durante el primer año, contados a partir de la colocación de los valores.• Registro en el Mercado de Valores: USD 2,500 una sola vez.• Auditoría: USD 4,000 más I.V.A. anuales.• Calificadora de Riesgos: USD 4,000 más I.V.A. anuales.• Comisión piso de Bolsa de Valores 0.03% más I.V.A. sobre el valor emitido, una sola vez y mantenimiento de la Bolsa de Valores 0.0175% más I.V.A. por año, sobre el saldo del valor emitido.• Depósito Centralizado de Valores: 0.04% sobre el valor emitido, una sola vez.• Otros gastos de operación (publicaciones y legales): USD 2,000 por año |
| Precio al que el fideicomiso revenderá créditos al Originador: | <ul style="list-style-type: none">• Será el mismo precio en que fueron adquiridos del Originador. |

Asignación de Pérdidas en caso de existir:

- Serán asumidas por la clase subordinada en las siguientes proporciones: A2-E el 89.01% y A2-P el 10.99%.

Monto total y Proporción de la Emisión por cada clase:

| Clases | Valor Nominal Hasta | Proporción |
|--------------|----------------------|----------------|
| A1 | 29,604,830.42 | 54.50% |
| A2-P | 2,716,039.49 | 5.00% |
| A2-E | 21,999,919.87 | 40.50% |
| Total | 54,320,789.78 | 100.00% |

Plazo Etapa de los Valores

| Clase | Vencimiento Calculado desde el inicio de la Etapa de Amortización (meses) |
|-------|---|
| A1 | 178 |
| A2-P | 291 |
| A2-E | 291 |

| Clase | Vencimiento Legal desde el inicio de la Etapa de Amortización (meses) |
|-------|---|
| A1 | 360 |
| A2-P | 360 |
| A2-E | 360 |

Análisis de Escenarios

| ESCENARIO OPTIMISTA | | A1 | A2-P | A2-E |
|-------------------------|---------------------|--------|-------|-------|
| SUPUESTOS | Mora | 20.95% | | |
| | Siniestralidad | 1.72% | | |
| | Prepago | 2.00% | | |
| RESUMEN DE DATOS | Vida Promedio | 7.17 | 17.60 | 17.60 |
| | Duración | 4.81 | 8.38 | 17.45 |
| | Duración Modificada | 4.77 | 8.31 | 17.44 |
| | Plazo Calculado | 158 | 274 | 274 |

| ESCENARIO PROBABLE | | A1 | A2-P | A2-E |
|-------------------------|----------------|--------|-------|-------|
| SUPUESTOS | Mora | 35.84% | | |
| | Siniestralidad | 1.94% | | |
| | Prepago | 1.22% | | |
| RESUMEN DE DATOS | Vida Promedio | 8.57 | 19.19 | 19.19 |
| | Duración | 5.45 | 8.65 | 19.00 |

| | | | | |
|--|---------------------|------|------|-------|
| | Duración Modificada | 5.40 | 8.58 | 19.00 |
| | Plazo Calculado | 178 | 291 | 291 |
| | Vencimiento Legal | 360 | 360 | 360 |

| ESCENARIO PESIMISTA | | A1 | A2-P | A2-E |
|---------------------|---------------------|--------|-------|-------|
| SUPUESTOS | Mora | 51.18% | | |
| | Siniestralidad | 2.22% | | |
| | Prepago | 1.22% | | |
| RESUMEN DE DATOS | Vida | 8.70 | 19.42 | 19.42 |
| | Duración | 5.49 | 8.68 | 19.23 |
| | Duración Modificada | 5.45 | 8.61 | 19.23 |
| | Plazo Calculado | 180 | 294 | 294 |

Auditoría Externa:

- Grant Thornton Dbrag Ecuador Cia. Ltda.

Agente Pagador:

- Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)

Depósito Centralizado de Valores:

- Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)

Custodio de los Créditos Hipotecarios

- CTH S.A.

Calificadora de Riesgo:

- Pacific Credit Rating S.A.C.

Medio de Publicación:

- Página web institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Anexo Estado financiero del Fideicomiso


ACTIVOS

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | ACTIVO | 54,564,639.58 |
| 1.01 | ACTIVO CORRIENTE | 2,029,583.65 |
| 1.01.01 | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO | 673,208.67 |
| 1.01.01.03 | INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS | 673,208.67 |
| 1.01.01.03.01 | BANCO DEL MUTUALISTA PICHINCHA CTA AHO 20791501 | 673,208.67 |
| 1.01.02 | ACTIVOS FINANCIEROS | 1,356,374.98 |
| 1.01.02.05 | DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO | 1,356,374.98 |
| 1.01.02.05.01 | DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENEREN INTERESES | 1,208,034.71 |
| 1.01.02.05.01.02 | CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS | 1,208,034.71 |
| 1.01.02.05.01.02.01 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA POR VENCER | 1,207,889.81 |
| 1.01.02.05.01.02.01.01 | DE 1 A 30 DIAS | 57,854.55 |
| 1.01.02.05.01.02.01.02 | DE 31 A 90 DIAS | 206,409.68 |
| 1.01.02.05.01.02.01.03 | DE 91 A 180 DIAS | 298,311.35 |
| 1.01.02.05.01.02.01.04 | DE 181 A 360 DIAS | 645,314.23 |
| 1.01.02.05.01.02.04 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA VENCIDA | 144.90 |
| 1.01.02.05.01.02.04.02 | DE 31 A 90 DIAS | 144.90 |
| 1.01.02.05.02 | DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES | 148,340.27 |
| 1.01.02.05.02.02 | CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS | 6,343.08 |
| 1.01.02.05.02.02.01 | CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES | 1,996.68 |
| 1.01.02.05.02.02.01.01 | DE 1 A 30 DIAS | 413.89 |
| 1.01.02.05.02.02.01.02 | DE 31 A 90 DIAS | 281.42 |
| 1.01.02.05.02.02.01.03 | DE 91 A 180 DIAS | 442.54 |
| 1.01.02.05.02.02.01.04 | DE 181 A 360 DIAS | 858.83 |
| 1.01.02.05.02.02.11 | CUENTAS POR COBRAR ADMINISTRADOR DE CARTERA | 4,346.40 |
| 1.01.02.05.02.16 | RENDIMIENTO POR COBRAR INTERESES | 141,997.19 |
| 1.01.02.05.02.16.01 | INTERESES POR COBRAR DE CARTERA DE CREDITOS | 141,997.19 |
| 1.02 | ACTIVOS NO CORRIENTES | 52,535,055.93 |
| 1.02.06 | ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 52,535,055.93 |
| 1.02.06.03 | ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO | 52,535,055.93 |
| 1.02.06.03.01 | CARTERA DE CREDITOS POR VENCER MAS 360 DIAS | 52,457,021.58 |
| 1.02.06.03.04 | CARTERA DE CREDITOS QUE NO DEVENGA INTERESES MAS 3 | 78,034.35 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 54,564,639.58 |
| TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS | | 1,257,213.21 |
| TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS | | 55,821,852.79 |

PASIVOS

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 2 | PASIVO | 54,705,088.29 |
| 2.01 | PASIVO CORRIENTE | 245,256.23 |
| 2.01.03 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 245,256.08 |
| 2.01.03.01 | LOCALES | 245,256.08 |
| 2.01.03.01.03 | OTRAS | 245,256.08 |
| 2.01.03.01.03.01 | INTERESES POR PAGAR FSH1 | 1,744.76 |
| 2.01.03.01.03.02 | INTERESES POR PAGAR BANCO PICHINCHA | 243,511.32 |
| 2.01.07 | OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | 0.15 |
| 2.01.07.07 | OTROS | 0.15 |
| 2.01.07.07.20 | OTRAS CUENTAS POR PAGAR | 0.15 |
| 2.02 | PASIVO NO CORRIENTE | 54,459,832.06 |
| 2.02.02 | CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | 54,459,832.06 |
| 2.02.02.01 | LOCALES | 54,459,832.06 |
| 2.02.02.01.03 | OTRAS | 54,459,832.06 |
| 2.02.02.01.03.02 | CXP BANCO PICHINCHA | 139,042.28 |

PASIVOS

| Cuenta Contable | | Saldo Moneda Reporte |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 2.02.02.01.03.03 | CXP FSH1/0.10% | 21,999,919.87 |
| 2.02.02.01.03.04 | CXP BANCO PICHINCHA /9% | 32,320,869.91 |
| TOTAL DE PASIVOS | | 54,705,088.29 |

PATRIMONIO

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|---|---|----------------------|
| 3 | PATRIMONIO NETO | 1,000.00 |
| 3.01 | CAPITAL | 1,000.00 |
| 3.01.04 | PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS | 1,000.00 |
| 3.01.04.01 | APORTES PATRIMONIALES | 1,000.00 |
| TOTAL DE PATRIMONIO | | 1,000.00 |
| TOTAL DE CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS | | 1,115,764.50 |
| TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS | | 55,821,852.79 |

CUENTAS DE ORDEN

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|----------------------------------|--|----------------------|
| 9.00.01 | CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 54,370,614.80 |
| 9.00.01.01 | VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS | 54,369,463.63 |
| 9.00.01.01.01 | VALORES EN GARANTIA | 54,369,463.63 |
| 9.00.01.01.01.01 | GARANTIA DE CARTERA - DOCUMENTOS | 54,369,463.63 |
| 9.00.01.04 | OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS | 1,151.17 |
| 9.00.01.04.04 | "INTERESES, COMISIONES E INGRESOS EN SUSPENSO" | 1,151.17 |
| 9.00.01.04.04.01 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA | 1,151.17 |
| 9.00.02 | ACREEDORAS POR EL CONTRA | -54,370,614.80 |
| 9.00.02.01 | ACREEDORAS POR EL CONTRA | -54,370,614.80 |
| 9.00.02.01.01 | VALORES Y BIENES PROPIOS EN PODER DE TERCEROS | -54,369,463.63 |
| 9.00.02.01.04 | INTERESES EN SUSPENSO | -1,151.17 |
| 9.00.04 | ACREEDORAS | -60,364,458.51 |
| 9.00.04.01 | VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS | -60,364,458.51 |
| 9.00.04.01.01 | EN GARANTIA | -60,364,458.51 |
| 9.00.04.01.01.04 | BIENES INMUEBLES EN GARANTIA | -60,364,458.51 |
| 9.00.05 | DEUDORES POR EL CONTRA | 60,364,458.51 |
| 9.00.05.01 | VALORES Y BIENES RECIBIDOS DE TERCEROS | 60,364,458.51 |
| TOTAL DE CUENTAS DE ORDEN | | 0.00 |





 FIDEVAL
 FONDOS Y FIDEICOMISOS
 KATA LEON
 ADMINISTRADOR FIDUCIARIO

GERENTE




 FIDEVAL
 FONDOS Y FIDEICOMISOS
 LUIS GUERRERO
 CONTADOR FIDUCIARIO
 REGISTRO N° 12-2015

CONTADOR

Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Septiembre de 2025

Moneda del Producto: DOLARES Moneda del Reporte: DOLARES



FDV BRE TIT27 30092025

INGRESOS

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|--------------------------|---|----------------------|
| 4 | INGRESOS | 1,115,764.50 |
| 4.01 | INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 1,115,764.50 |
| 4.01.10 | INGRESOS FINANCIEROS | 1,115,764.50 |
| 4.01.10.02 | INTERESES FINANCIEROS | 1,071,605.73 |
| 4.01.10.02.01 | CARTERA DE CREDITOS DE VIVIENDA | 1,071,545.98 |
| 4.01.10.02.04 | INTERESES DE MORA | 59.75 |
| 4.01.10.06 | OTROS INGRESOS FINANCIEROS | 44,158.77 |
| 4.01.10.06.01 | DEPOSITOS EN BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS | 44,158.77 |
| TOTAL DE INGRESOS | | 1,115,764.50 |

GASTOS

| Cuenta Contable | Nombre de Cuenta Contable | Saldo Moneda Reporte |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| 5 | GASTOS | 1,257,213.21 |
| 5.02 | GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 1,257,213.21 |
| 5.02.02 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | 1,056.87 |
| 5.02.02.20 | "IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS" | 10.00 |
| 5.02.02.29 | OTROS GASTOS | 1,046.87 |
| 5.02.02.29.02 | GASTOS BANCARIOS | 53.27 |
| 5.02.02.29.03 | GASTOS LEGALES | 993.60 |
| 5.02.03 | GASTOS FINANCIEROS | 1,256,156.34 |
| 5.02.03.01 | INTERESES | 1,249,886.99 |
| 5.02.03.01.02 | OTROS INTERESES | 1,249,886.99 |
| 5.02.03.01.02.01 | INTERESES FSH1 | 8,891.67 |
| 5.02.03.01.02.02 | INTERESES BANCO PICHINCHA | 1,240,995.32 |
| 5.02.03.03 | POR PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION Y MANEJO | 6,269.35 |
| 5.02.03.03.02 | Agente de manejo | 3,394.35 |
| 5.02.03.03.07 | POR CALIFICACION DE RIESGO | 2,875.00 |
| TOTAL DE GASTOS | | 1,257,213.21 |
| TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS | | -141,448.71 |


 FIDEVAL
 FONDOS Y FIDEICOMISOS
 Karla Leon
 ADMINISTRADOR FIDUCIARIO

GERENTE

 FIDEVAL
 FONDOS Y FIDEICOMISOS
 LUIS GUILLERMO
 CONTADOR FIDUCIARIO
 REGISTRO N° 17-1815

CONTADOR

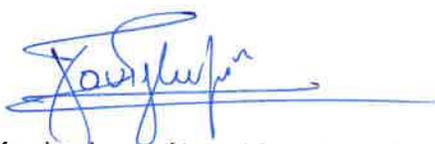
**Anexo Declaración juramentada del representante legal del Agente de
Manejo**

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Xavier Larreátegui Maldonado, en mi calidad de Apoderado Especial del Ing. Juan Carlos Alarcón Chiriboga, Gerente General de la **Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha** en calidad de Originador y Marcia Elizabeth Cárdenas Rondal, en mi calidad Apoderada Especial de **Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**, en calidad de Agente de Manejo, declaramos bajo juramento que la información contenida en el Prospecto de Oferta Pública de Valores de Contenido Crediticio, emitidos por el **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8**, es fidedigna, real y completa y seremos penal y civilmente responsables, por cualquier falsedad u omisión contenida en ellas.

Quito, D.M., 28 de octubre de 2025

Atentamente,



Xavier Larreátegui Maldonado
Apoderado Especial
**Asociación Mutualista de Ahorro
Crédito para la Vivienda Pichincha
Originador**



Marcia Elizabeth Cárdenas Rondal
Apoderada Especial
**Fideval S.A.
Administradora de Fondos y
Fideicomisos
Agente de Manejo**

Anexo Informe de la Calificación de Riesgo

CERTIFICA

Que el Comité de Calificación de Riesgo No. 290-2025, celebrado el 7 de octubre de 2025, con el análisis de la información financiera al 17 de septiembre de 2025, acordó asignar la siguiente categoría de calificación al:

**Fideicomiso Mercantil de
Vivienda de Interés Social y
Público Mutualista Pichincha 8
- VISPMUPI 8**

A1: AAA
A2-P: B-
A2-E: B-

Categoría 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.

Categoría 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 más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.



Yoel Acosta
Gerente General

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR – PACIFIC CREDIT RATING constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 – (VISP-MUPI 8)

Comité No.: 290-2025

Fecha de Comité: 07 de octubre de 2025

Informe con Estados Financieros No Auditados al 17 de septiembre de 2025

Quito - Ecuador

Equipo de Análisis

Ing. Jhonatan Velastegui

(593) 24501-643

dvelastegui@ratingspcr.com

Calificación

AAA

Significado de la Calificación

Categoría 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.

Categoría 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.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

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

| Instrumento Calificado | No. Inscripción | Resolución SCVS |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 | N/A Calificación Inicial | N/A Calificación Inicial |

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, PCR decidió asignar las calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8**, como se indica a continuación: "AAA" para la **Clase A1** y "B-" para la **clase A2-P** y para la **clase A2-E**, con información al **17 de septiembre de 2025**. La decisión se sustenta en la fortaleza integral del Fideicomiso, respaldada por factores determinantes. En primer lugar, el Originador posee una amplia trayectoria y experiencia en la originación y colocación de créditos hipotecarios, lo que se refleja en una cartera de alta calidad crediticia. Adicionalmente, el patrimonio autónomo mantiene un desempeño favorable en los niveles de recaudación, considerando que actualmente se encuentra en etapa de acumulación. La solidez de la estructura se ve reforzada por un esquema de garantías robusto, fundamentado en la subordinación de clases, y complementado con garantías hipotecarias que respaldan los activos titularizados. Esta combinación, calidad de la cartera, eficiencia en la cobranza, solidez de los mecanismos de garantía y respaldo hipotecario, no solo asegura la estabilidad del Fideicomiso, sino que también otorga a los inversionistas un elevado nivel de confianza y seguridad, confirmando la eficacia de la estructura financiera implementada.

Resumen Ejecutivo

- **Trayectoria y posición del originador en el mercado:** La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, constituida en noviembre de 1961, acumula 63 años de experiencia en el financiamiento de vivienda y proyectos inmobiliarios. Su trayectoria se complementa con una sólida estructura técnica y administrativa, consolidando su perfil como originador confiable en procesos de titularización.
- **Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 fue constituido mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre de 2024, compareciendo la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha en calidad de Constituyente y Originador, y Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo. Este fideicomiso se estableció a través de la transferencia, bajo título de Fideicomiso Mercantil y de forma temporal e irrevocable, de un aporte inicial. Actualmente, el fideicomiso se encuentra en su etapa de acumulación; a la fecha de corte, se ha transferido cartera al fideicomiso por US\$ 54,32 millones, correspondiente a 710 créditos.
- **Patrimonio autónomo de excelente calidad:** La evaluación de la cartera del Fideicomiso Mercantil VISP-MUPI 8 resalta su sólida estructura crediticia y un perfil de riesgo bajo. La alta calidad del portafolio se refleja en que el 97,81% de los créditos cuenta con calificación A1, consolidando una base altamente confiable. La concentración en una de las principales ciudades del país aporta estabilidad adicional, al enfocarse en mercados con mayor solidez económica. Los niveles de protección se ven reforzados por una cobertura de garantías del 112,26% y un índice deuda-avalúo del 88,97%, indicadores que reflejan un respaldo adecuado frente a eventuales contingencias. Asimismo, la solvencia de los deudores se encuentra sustentada en un índice cuota-ingreso del 27,01%, significativamente inferior al límite máximo establecido. En conjunto, estos elementos configuran una cartera equilibrada, con adecuados mecanismos de mitigación de riesgo y una estructura resistente frente a escenarios adversos.
- **Niveles de recaudación robustos:** A pesar de no encontrarse en la etapa de amortización, el patrimonio autónomo que conforma el fideicomiso ha logrado recaudar, hasta la fecha de corte, un total de US\$ 1,58 millones. Esta suma se distribuye en un 65,10% (US\$ 1,03 millones) por intereses, en un 34,90% (US\$ 550,02 mil) en amortización de capital y el restante por concepto de intereses por mora.

- **Mecanismo de garantía adecuado:** El Fideicomiso Mercantil VISP-MUPI 8 cuenta con una estructura sólida de protección para los inversionistas, respaldada principalmente por la subordinación de clases, que permite absorber posibles pérdidas en escenarios adversos y otorga una capa adicional de seguridad a la clase privilegiada (A1). Adicionalmente, la cartera hipotecaria que conforma el Patrimonio Autónomo del Fideicomiso mantiene una calidad elevada, respaldada por garantías hipotecarias, pólizas de seguro de incendio y líneas aliadas, y seguros de desgravamen equivalentes al 100% del saldo de los créditos. La interacción entre la estructura de subordinación y la calidad de los activos subyacentes fortalece la confianza en el fideicomiso, proporcionando un alto nivel de protección a los inversionistas y contribuyendo a la estabilidad general de la estructura financiera.
- **Proyecciones sólidas y alineadas con estándares normativos:** Las proyecciones de flujos de efectivo para esta titularización se fundamentan en un análisis riguroso de escenarios que contempla supuestos de morosidad, siniestralidad y prepago. Se establecen tres escenarios —optimista, probable y pesimista— que ofrecen una visión integral del posible comportamiento de los flujos, anticipando variaciones en los principales factores de riesgo. Este enfoque garantiza que la estructura esté preparada para afrontar condiciones diversas, asegurando el cumplimiento de los requerimientos normativos y brindando confianza a los inversionistas.

Factores Claves

Factores que podrían mejorar la calificación:

- No aplica, la primera clase cuenta con la máxima calificación.

Factores que podrían desmejorar en la calificación:

- Deterioro en la calidad de la cartera crediticia aportada al Fideicomiso.
- Complicaciones en el nivel de recaudaciones que dificulte el pago a inversionistas.

Informe Sectorial de la Economía Ecuatoriana¹

La economía ecuatoriana mostró un repunte interanual del +3,4% en el primer trimestre de 2025, según reporta el Banco Central del Ecuador. Esta recuperación sigue a una contracción del -0,93% registrada en 2024, año marcado por un entorno adverso que incluyó inestabilidad política, una severa crisis energética y una débil inversión privada. El PIB nominal preliminar para 2024 alcanzó los US\$ 124.676 millones, reflejando una recuperación parcial de la actividad económica, pero todavía lejos del dinamismo sostenido necesario para cerrar brechas estructurales.

A nivel sectorial, el comercio, la manufactura no alimenticia y la construcción evidenciaron un comportamiento débil, reflejando la baja demanda interna y la postergación de proyectos de inversión. En contraste, sectores como la minería y las exportaciones no petroleras, especialmente el camarón y los minerales metálicos, se consolidaron como ejes de estabilidad. No obstante, el mercado laboral mostró un deterioro: según cifras del INEC, la tasa de desempleo se ubicó en 3,5% en junio de 2025, mientras que el empleo pleno disminuyó y el subempleo aumentó, con mayor intensidad en zonas urbanas y periurbanas.

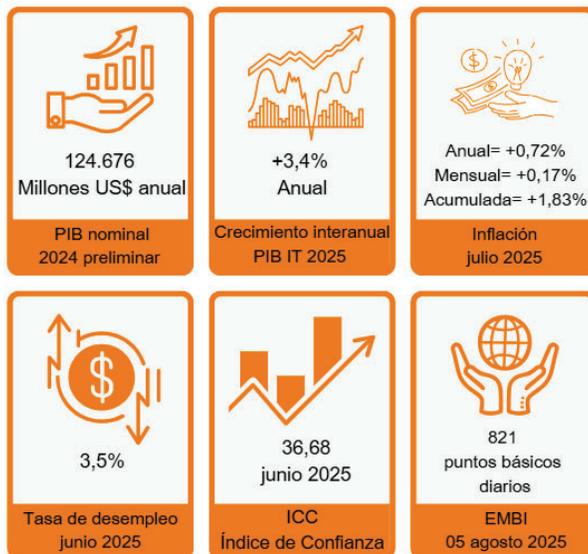
Por su parte, la inflación se mantuvo relativamente controlada ya que, hasta julio de 2025, el BCE reportó una variación mensual del +0,17%, una inflación acumulada de +1,83% y una tasa anual de +0,72%. Sin embargo, el poder adquisitivo de los hogares continuó deteriorándose, en parte por el alza del IVA aplicada en el primer semestre del año y por la reducción de los ingresos reales. Esta situación impactó negativamente en el consumo privado, que sigue siendo uno de los motores más relevantes de la demanda agregada.

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC), publicado por el BCE, alcanzó un nivel de 36,68 puntos en junio de 2025, lo que refleja una leve mejora con respecto a trimestres anteriores, aunque aún se mantiene en terreno de desconfianza. A pesar de un entorno más estable tras la reelección presidencial, la inversión privada sigue siendo cautelosa ante la persistencia de riesgos fiscales, la necesidad de reformas estructurales y un marco institucional todavía frágil.

Según las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), publicadas en el *World Economic Outlook Update* de abril de 2025, se estima que el PIB de Ecuador crecerá un +1,7% en 2025. Por su parte, el Banco Mundial, en su informe *Global Economic Prospects* de junio de 2025, prevé un crecimiento de +1,9% para el mismo año. Estas proyecciones se fundamentan en la recuperación gradual del sector eléctrico tras la crisis de 2024, un entorno político más estable posterior a la reelección presidencial, y la expectativa de una reactivación moderada de la inversión pública y privada. A pesar de estos elementos favorables, el consumo privado seguirá limitado por un mercado laboral frágil y por la lenta recomposición del ingreso disponible de los hogares.

Las condiciones externas seguirán siendo claves en la evolución de la economía ecuatoriana. Factores como los precios del petróleo, el acceso a financiamiento internacional y las tensiones comerciales globales marcarán el ritmo fiscal y la sostenibilidad macroeconómica. Se espera que la consolidación de proyectos mineros y la expansión de exportaciones no tradicionales contribuya a una recuperación gradual en los próximos trimestres, aunque aún limitada por la estrechez fiscal y el contexto global volátil. El riesgo país (EMBI) se ubicó en 821 puntos básicos al 5 de agosto de 2025, de acuerdo con el BCE, lo cual refleja una percepción aún elevada de riesgo soberano.

¹ Las cifras utilizadas para este análisis son las últimas publicadas por el Banco Central del Ecuador.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Panorama macroeconómico general

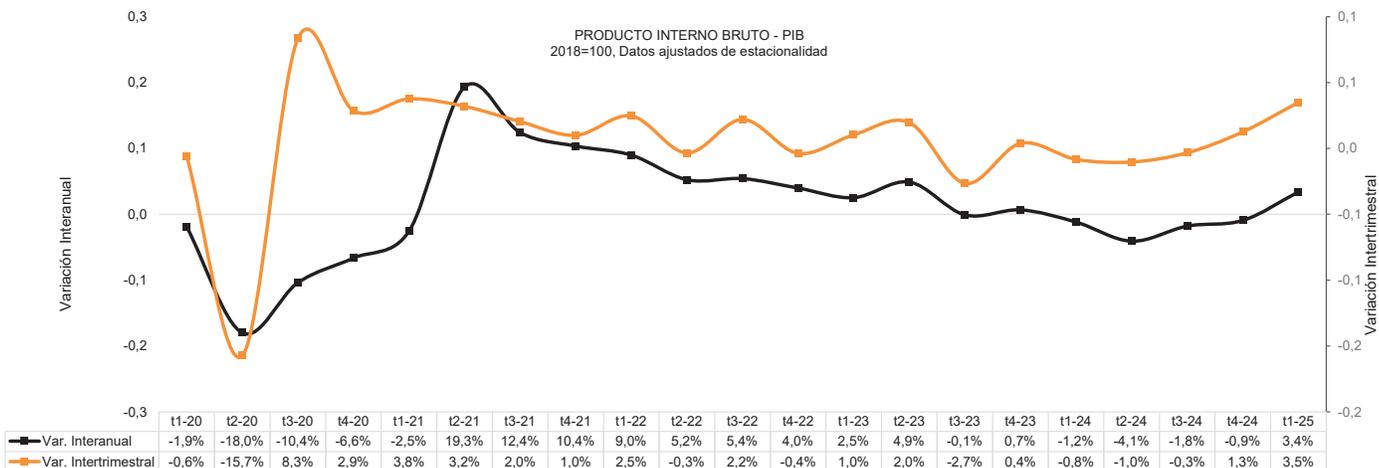
Desde inicios de 2020, la economía ecuatoriana enfrentó una contracción significativa debido al impacto de la pandemia por COVID-19. El cierre de fronteras, el confinamiento obligatorio y la paralización de las actividades productivas llevaron a una caída abrupta del Producto Interno Bruto (PIB). Según datos del Banco Central del Ecuador (BCE), el PIB se redujo en aproximadamente -6,6% al cierre de ese año, afectado principalmente por la caída del consumo interno, la inversión y las exportaciones no petroleras.

Durante 2021 se registró una recuperación económica notable, impulsada por el efecto rebote posterior a la pandemia, la reapertura de la economía, la campaña de vacunación y un entorno externo favorable, especialmente por el incremento de los precios del petróleo. El BCE reportó un crecimiento económico del +10,4% en 2021, destacándose el dinamismo en los sectores de comercio, construcción y manufactura alimenticia. Sin embargo, parte de este crecimiento respondió al efecto estadístico de comparación con una base baja del año anterior.

En 2022 se consolidó una senda de crecimiento moderado, con una expansión anual del PIB del +4,0%, según cifras del BCE. La minería, las exportaciones no tradicionales y el consumo privado fueron los principales motores de esta evolución. No obstante, factores internacionales como el conflicto en Ucrania, las interrupciones logísticas globales y las presiones inflacionarias comenzaron a afectar la actividad económica. A nivel interno, la inversión privada mostró señales de desaceleración por la incertidumbre política y jurídica.

El año 2023 marcó un punto de inflexión, con señales de enfriamiento económico. Si bien en la primera mitad del año se mantuvieron tasas positivas de crecimiento, en el segundo semestre se registró una contracción económica leve y una desaceleración en contraste con el primer semestre del año, atribuida a la pérdida de confianza empresarial, el aumento de la inseguridad y una reducción del consumo interno. Esta tendencia se profundizó en 2024, cuando se sumó una severa crisis energética causada por una prolongada sequía, lo que redujo la generación hidroeléctrica y obligó a implementar apagones. El BCE reportó una caída acumulada del PIB de -0,9% en ese año. Además, el ajuste fiscal y el aumento del IVA limitaron el ingreso disponible de los hogares y afectaron el consumo.

Finalmente, en el primer semestre de 2025 se observa una recuperación moderada. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, la economía creció 3,4% en el primer trimestre del año, impulsada por la normalización del suministro eléctrico, el inicio de nuevos proyectos mineros y una mayor estabilidad institucional tras las elecciones presidenciales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En el primer trimestre de 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) experimentó un crecimiento interanual del +6,7%, reflejando una recuperación de la inversión luego de periodos de contracción. Este repunte estuvo asociado al dinamismo en sectores como la construcción, la fabricación de metales, maquinaria y productos minerales no metálicos. Asimismo, el incremento en las importaciones de bienes de capital e insumos, particularmente para la industria y la agricultura, sugiere una reactivación de los procesos productivos. Destaca también el alza en la producción y despachos de cemento, lo cual refuerza la reactivación de proyectos de infraestructura

privada. Según el Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales del Banco Central del Ecuador de marzo de 2025, en términos trimestrales, la FBKF creció en +4,1%, impulsada por la expansión del valor agregado bruto en construcción y la mayor importación de materias primas y equipos productivos.

En el primer trimestre de 2025, el gasto de consumo final del Gobierno General registró un crecimiento interanual del 0,4%, revirtiendo la tendencia contractiva observada en trimestres anteriores. Este resultado estuvo asociado a una mayor ejecución del Presupuesto General del Estado, destacándose incrementos tanto en remuneraciones como en la compra de bienes y servicios. En particular, se evidenció un aumento del gasto en medicamentos, municiones y servicios de inteligencia, así como una expansión del 3,9% en remuneraciones, impulsada por el fortalecimiento de las fuerzas de seguridad y nuevas compensaciones salariales. Además, el número de servidores públicos creció un 1,2% respecto al mismo periodo del año anterior, según datos del Banco Central del Ecuador (Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales, 2025).

Durante el primer trimestre de 2025, el crecimiento del PIB ecuatoriano estuvo impulsado principalmente por el sector agropecuario, que contribuyó con +1,42% al resultado interanual, gracias a una mayor productividad agrícola y un entorno climático favorable. El comercio (+1,05%) y la manufactura de productos alimenticios (+0,58%) también jugaron un rol relevante, reflejando una recuperación moderada de la demanda interna y el fortalecimiento de las cadenas agroindustriales. Otros sectores con incidencia positiva fueron los servicios financieros y de seguros (+0,37%) y el transporte y almacenamiento (+0,14%), apoyados por un mayor dinamismo del crédito y la logística, respectivamente. Estas cifras sugieren una reactivación de la inversión productiva, en línea con el crecimiento de las importaciones de bienes de capital e insumos para la industria y la agricultura.

Por el contrario, la explotación de minas y canteras fue el sector con mayor incidencia negativa (-0,53%), debido a una menor producción de minerales metálicos exportables, afectada por factores técnicos y de mercado. También registraron contribuciones negativas actividades clave en el ámbito social como salud (-0,06%) y educación (-0,06%), influenciadas por una ejecución moderada del gasto público en estas áreas. Sectores como la refinación de petróleo (-0,05%) y actividades profesionales y técnicas (-0,05%) reflejaron debilidades operativas y una demanda restringida de servicios especializados. En conjunto, estos resultados revelan una recuperación económica parcial, liderada por sectores primarios y comerciales, pero aún limitada por la debilidad estructural en industrias extractivas y servicios públicos esenciales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Finanzas Públicas y Riesgo Soberano

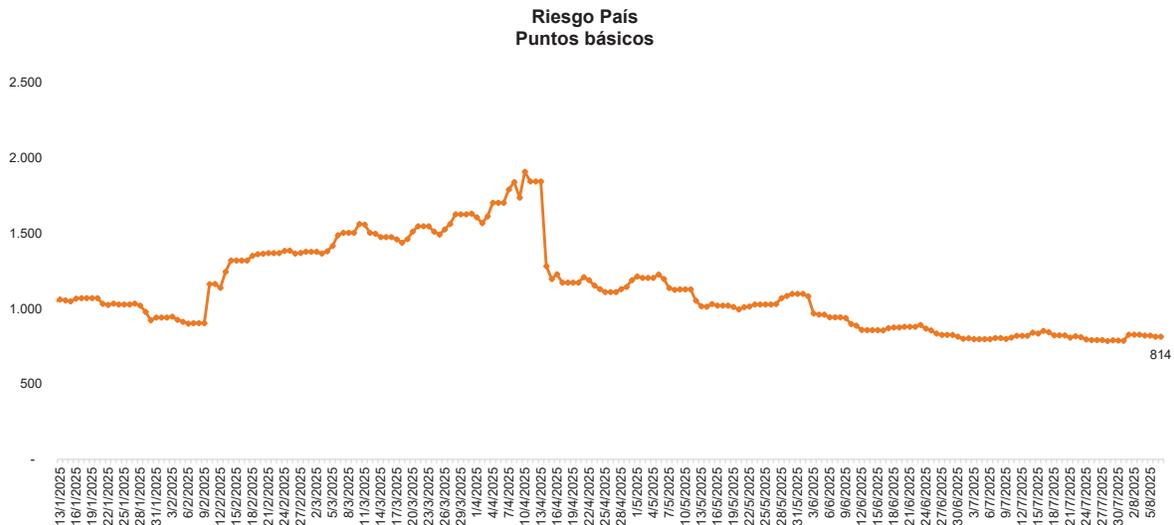
En 2024, el Gobierno General de Ecuador registró un déficit global de US\$ 2.367 millones, equivalente a una reducción de US\$ 2.268 millones respecto al año anterior (cuando el déficit fue de US\$ 4.635 millones). Esta mejora respondió principalmente al crecimiento de los ingresos tributarios, impulsado por varias reformas fiscales aplicadas desde el primer semestre del año.

Entre estas medidas destacan la implementación de autorretenciones a grandes contribuyentes, la remisión de multas y recargos, así como el aumento del IVA al 15% y del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD). En conjunto, estas reformas elevaron los ingresos tributarios anuales a US\$ 16.501 millones, un crecimiento del 15,0% respecto a 2023.

Pese al entorno económico adverso, los ingresos del Gobierno General totalizaron US\$ 33.699 millones y los gastos alcanzaron US\$ 36.066 millones, con un incremento del 1,9% respecto al año anterior. Las erogaciones permanentes (salarios, transferencias, pago de intereses) representaron más del 85% del gasto total, y crecieron un 3,5% en comparación con 2023, reflejando presiones sobre el gasto corriente asociadas a seguridad, pensiones y salud.

A nivel trimestral, el déficit fiscal del Ecuador en el primer trimestre de 2025 fue de US\$ 726 millones, resultado de ingresos por US\$ 5.765 millones y gastos por US\$ 6.490 millones. Este déficit se explica por un aumento del gasto del 18 %, principalmente en sueldos y pago de deuda, mientras que los ingresos crecieron solo un 5 % interanual. En cuanto a los ingresos tributarios, el Servicio de Rentas Internas (SRI) reportó una recaudación de US\$ 5.385 millones en el primer trimestre de 2025, lo que representa un crecimiento del 18,8% respecto al mismo periodo de 2024.

Los ingresos petroleros, por su parte, alcanzaron los US\$ 522 millones durante el primer trimestre de 2025, mostrando una ligera reducción de -0,6% respecto al mismo trimestre del año anterior. Finalmente, en términos macroeconómicos, según el Ministerio de Economía y Finanzas, la economía ecuatoriana creció en +3,4% interanual en el primer trimestre de 2025, impulsada por el consumo de los hogares, la inversión y el impulso de las exportaciones no petroleras.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En cuanto al riesgo país, indicador crucial sobre la percepción de riesgo crediticio internacional, se observó una marcada mejoría durante el primer semestre de 2025. El indicador cayó de 1.908 puntos en abril a 797 puntos el 3 de julio, su nivel más bajo desde junio de 2022. Luego, repuntó a 840 puntos el 14 de julio, tras impactos en la producción petrolera y cierre de oleoductos. Finalmente, hasta el 07 de agosto de 2025 el riesgo país del Ecuador se sitúa en 814 puntos.

Además, a marzo de 2025, la deuda pública consolidada del Sector Público No Financiero (SPNF) de Ecuador se situó en 50,03% del PIB, de acuerdo con reportes del Ministerio de Economía y Finanzas. De este total, la deuda externa alcanzó los US\$ 48.073 millones, mientras la interna ascendió a US\$ 16.469 millones. De manera relevante, la deuda externa con organismos multilaterales alcanzó US\$ 27.295 millones, equivalentes aproximadamente al 56,7% de la deuda externa total, reflejando una marcada dependencia de Ecuador de estas fuentes de financiamiento a inicios de 2025

Calificación de Riesgo Soberano

La calificación de riesgo soberano de Ecuador fue mantenida en **CCC+** por **Fitch Ratings** en su informe más reciente de agosto de 2025. Esta calificación refleja un riesgo elevado de impago de la deuda externa del país, debido a limitaciones en la capacidad financiera y vulnerabilidades económicas, aunque con una perspectiva estable, gracias a la mejora en las finanzas públicas y el cumplimiento de compromisos de deuda

Por su parte, **S&P Global** ha mantenido la calificación de **B-** para la deuda soberana de Ecuador, con perspectiva **“estable”** en agosto de 2025. principalmente a las crecientes presiones de liquidez y a la dificultad que enfrenta el gobierno para implementar políticas correctivas en un contexto de alta inseguridad y falta de confianza en los mercados.

Ambas agencias han señalado que la estabilidad futura de la economía ecuatoriana dependerá en gran medida de la capacidad del gobierno para consolidar las finanzas públicas y recuperar la confianza de los acreedores internacionales.

En cuanto a **Moody's**, la agencia mantuvo la calificación soberana de Ecuador en **Caa3** con perspectiva estable desde junio de 2025. Esta calificación indica un alto riesgo crediticio y refleja la vulnerabilidad del país ante posibles incumplimientos de deuda externa, aunque la perspectiva estable señala que no se esperan cambios inmediatos debido a la disciplina fiscal y acceso a financiamiento multilateral

| Calificaciones de Riesgo Soberano Ecuador 2025 | | | |
|--|--------------|-------------|---------------|
| Calificadoras de Riesgo | Calificación | Perspectiva | Actualización |
| FITCH | CCC+ | - | Agosto 2025 |
| MOODY'S | Caa3 | Estable | Junio 2025 |
| S&P | B- | Estable | Agosto 2025 |

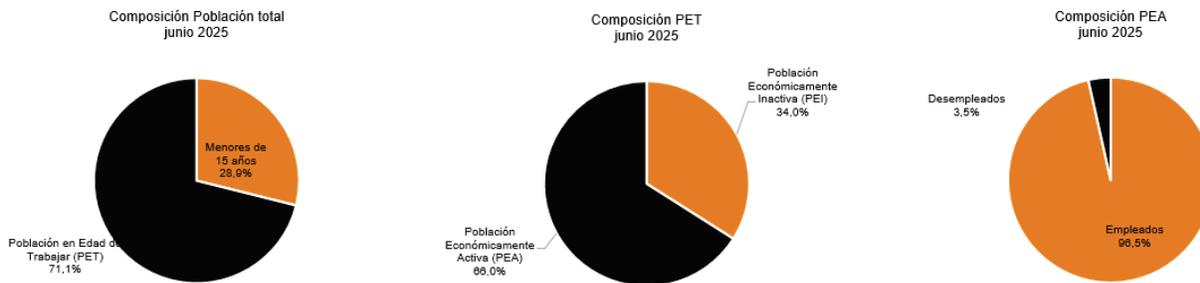
Fuente: Calificadoras de Riesgo Internacionales / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Mercado laboral y migración

En un contexto de bajo crecimiento económico y persistente informalidad, el mercado laboral ecuatoriano mostró en marzo de 2025 una combinación de estabilidad aparente y fragilidad estructural. La tasa de desempleo nacional fue de 3,5% de la PEA, un ligero incremento frente al 3,3% registrado hasta marzo de 2025. Adicional, se menciona que el empleo adecuado se mantuvo en 35,9%, mientras que el subempleo alcanzó 19,6%, y 29,8% de los ocupados permanecen en otras formas de empleo no pleno, con ingresos bajos o sin contrato. La informalidad laboral alcanzó 54,5%, y la mayoría de estos empleos se concentran en actividades de comercio minorista, agricultura, servicios personales y transporte. Esta informalidad, además de limitar la recaudación fiscal, también precariza el acceso a seguridad social, pensiones y estabilidad laboral.

En junio de 2025, la estructura demográfica y laboral de Ecuador revela una población predominantemente joven, donde el 28,9% son menores de 15 años y el 71,1% está en edad de trabajar. Dentro de esta población laboral potencial, el 66,0% forma parte de la población económicamente activa (PEA), mientras que el 34,0% permanece inactiva, ya sea por dedicarse a estudios, tareas del hogar o estar fuera del mercado por otras razones. Esta composición sugiere que, aunque existe una base importante de fuerza laboral, una parte significativa aún no se incorpora al mercado.

En cuanto a la PEA, el 96,5% se encuentra ocupada y solo el 3,5% está desempleada. No obstante, esta aparente solidez del empleo debe leerse con cautela, ya que gran parte de los trabajadores se encuentra en condiciones informales o de subempleo. Así, el mercado laboral ecuatoriano continúa enfrentando retos estructurales relacionados con la calidad del empleo, la baja productividad y las brechas de género, especialmente en los ingresos y el acceso a trabajos formales.



Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En paralelo, el fenómeno migratorio se ha consolidado como una de las consecuencias directas de la falta de oportunidades laborales en el país. Según el Boletín de Movilidad Humana publicado en junio de 2025 por la Cancillería, entre enero y abril de este año se registraron 175.397 salidas de ecuatorianos frente a 103.001 ingresos, lo que deja un saldo migratorio negativo de 65.994 personas en ese periodo. Si bien la información hasta junio no está totalmente desglosada, esta tendencia confirma que la migración continúa siendo una salida frecuente ante la falta de oportunidades internas.

Según datos del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, entre 2018 y mayo de 2025, Ecuador acumuló un saldo migratorio negativo. En 2024, se registró la salida de 1.854.914 ecuatorianos frente a 1.760.227 ingresos, lo que representa un saldo migratorio negativo de 94.687 personas. Para mayo de 2025, el saldo migratorio negativo de ecuatorianos fue de 3.786, con 676.662 entradas y 680.448 salidas.

Durante 2024, 13.399 ecuatorianos fueron deportados desde Estados Unidos, México y Panamá. Las cifras de encuentros de ecuatorianos en situación irregular en México mostraron 92.448 casos en 2024 y 8.433 hasta mayo de 2025. En cuanto a los encuentros de ecuatorianos en la frontera sur de EE. UU., se registraron 89.712 casos en 2024 y 3.149 hasta mayo de 2025. El tránsito de ecuatorianos por el Darién mostró 57.250 casos en 2023, 16.576 en 2024 y 108 hasta mayo de 2025.

No obstante, este factor también ha generado un efecto económico positivo vía remesas. En 2024, Ecuador recibió US\$ 6.539,83 millones en remesas. Las tres principales fuentes de remesas fueron: Estados Unidos con US\$ 4.804,1 millones (73%), España con US\$ 1.020,76 millones (16%) e Italia con US\$ 163,19 millones (2%). La tendencia de remesas recibidas ha sido creciente, pasando de US\$ 1.588.649 millones en 2017 a US\$ 4.804.102 millones en 2024 provenientes de Estados Unidos, y de US\$ 766.202 millones en 2017 a US\$ 1.020.765 millones en 2024 desde España.

El Estado ha implementado programas para abordar la movilidad humana. El 17 de junio de 2025, la Canciller Gabriela Sommerfeld presidió el evento de ampliación del Programa de Migración Circular con España en agricultura oficializando la contratación de 120 trabajadores ecuatorianos para empresas agrícolas en Almería-España. Además, el 4 de junio de 2025, la Canciller anunció una nueva convocatoria del programa de Formación Profesional en Alemania, de modalidad dual, como parte del proyecto Alianzas para la Formación Profesional y la Migración Laboral Orientada al Desarrollo (PAM), convocando a 100 bachilleres para capacitarse durante 2025-2026. Estas iniciativas buscan generar rutas migratorias seguras y oportunidades de retorno con formación laboral. El Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana también organiza la Mesa Nacional de Movilidad Humana, la XXVI edición se realizó el 27 de junio de 2025, convocando a más de 200 representantes de entidades del Estado, organismos internacionales, sociedad civil y academia, donde se destacó el Sistema de Estadística sobre Servicios Consulares y de Movilidad Humana de la Cancillería.

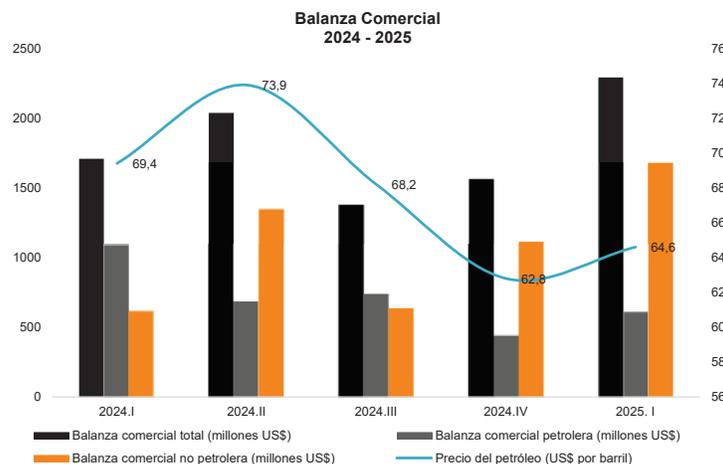
Comercio Exterior

Durante el primer trimestre de 2025, el sector externo de Ecuador mostró una robusta estabilidad macroeconómica. El dinamismo exportador y una gestión de las importaciones permitieron alcanzar una balanza comercial superavitaria de US\$ 2.288,0 millones, el valor más alto registrado históricamente para un primer trimestre. Este resultado se sustentó en un saldo positivo tanto en la balanza petrolera (US\$ 611,6 millones) como en la no petrolera (US\$ 1.676,4 millones).

Las exportaciones totales de bienes sumaron US\$ 9.302,4 millones, mostrando un crecimiento trimestral del 3,2% y un notable incremento interanual del 15,2%. Destaca el repunte de los productos no petroleros, que registraron un crecimiento interanual del 26,8% y alcanzaron un valor de US\$ 8.417,8 millones. Entre los principales destinos de estas exportaciones no petroleras se encontraron Estados Unidos (25,0%), China (17,8%) y Países Bajos (5,3%). En contraste, las exportaciones petroleras sumaron US\$ 2.253,9 millones, creciendo un 3,0% trimestralmente, pero disminuyendo un -10,5% interanual debido a una menor producción. El precio promedio del barril de crudo y derivados ecuatorianos se ubicó en US\$ 64,4 por barril. Panamá (21,7%), Estados Unidos (19,4%) y China (13,5%) fueron los principales destinos de las exportaciones totales.

En cuanto a las importaciones, estas alcanzaron US\$ 7.014,4 millones en el primer trimestre de 2025. A pesar de una contracción del -5,9% respecto al trimestre anterior, un efecto atribuido por el Banco Central del Ecuador a menores compras de bienes de consumo y combustibles, posiblemente reflejando una moderación en la demanda interna o en los precios de estos productos, es relevante destacar un crecimiento anual del +10,1%. Este incremento se explica por mayores adquisiciones de bienes de capital y combustibles y lubricantes, lo que sugiere inversiones en la capacidad productiva del país y una demanda sostenida de energía.

La balanza comercial trimestral se mantuvo consistentemente positiva, culminando en un superávit de US\$ 2.288,0 millones en el primer trimestre de 2025. Este notable resultado, que supera en US\$ 1.706,3 millones al del mismo período en 2024, es un claro indicador de la fortaleza del sector externo ecuatoriano. Este repunte se deriva de una combinación favorable: por un lado, una mejora significativa en las exportaciones no petroleras, lo que diversifica las fuentes de ingreso del país; y por otro, una contención en las importaciones (a pesar de los aumentos puntuales en bienes de capital y combustibles), lo que contribuye a mantener un balance comercial saludable.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

En términos de competitividad externa, el Índice de Tipo de Cambio Efectivo Real (ITCER) del Ecuador para el primer trimestre de 2025 se situó en 102,1 puntos, lo que representa una variación positiva del +2,6% frente al trimestre anterior. Este incremento indica una mejora en la competitividad del país en el corto plazo. Sin embargo, en la comparación interanual, el ITCER mostró un deterioro del -0,7%, lo que sugiere desafíos persistentes en la competitividad a largo plazo. Los Términos de Intercambio (ITI) se ubicaron en 97,0 puntos, con una variación positiva del +1,4% frente al trimestre anterior, lo que es favorable para la capacidad exportadora del país.

Inflación y costo de vida

En 2024, Ecuador cerró el año con una inflación anual de apenas 0,53%, una de las más bajas de América Latina desde la dolarización. Este comportamiento respondió a la debilidad de la demanda interna, ajustes de precios en productos importados, efectos de base en alimentos y combustibles, y una mayor competencia de bienes de bajo costo.

Durante el primer trimestre de 2025, el nivel general de precios mantuvo una trayectoria moderada: en abril, la inflación mensual fue del 0,27% y la acumulada desde enero alcanzó el 0,55%, mientras la inflación interanual se mantuvo en -0,69%, reflejo del arrastre estadístico de la baja de precios en la segunda mitad de 2024. En mayo, la acumulada anual subió a 1,59%, y en junio alcanzó 1,65%. Para julio de 2025, la inflación mensual fue del 0,17%, la anual se ubicó en 0,72% y la acumulada en 1,83%.

| IPC Acumulada Anual | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|---------|-------|-------|------|-------|-------|--------|------------|---------|-----------|-----------|
| Período | Enero | Febrero | Marzo | Abril | Mayo | Junio | Julio | Agosto | Septiembre | Octubre | Noviembre | Diciembre |
| 2020 | 0,23 | 0,07 | 0,27 | 1,28 | 1,01 | 0,39 | -0,23 | -0,55 | -0,71 | -0,90 | -0,90 | -0,93 |
| 2021 | 0,12 | 0,20 | 0,38 | 0,73 | 0,81 | 0,63 | 1,16 | 1,28 | 1,30 | 1,51 | 1,87 | 1,94 |
| 2022 | 0,72 | 0,96 | 1,07 | 1,67 | 2,24 | 2,90 | 3,06 | 3,09 | 3,46 | 3,58 | 3,57 | 3,74 |
| 2023 | 0,12 | 0,14 | 0,20 | 0,40 | 0,49 | 0,87 | 1,41 | 1,92 | 1,96 | 1,78 | 1,37 | 1,35 |
| 2024 | 0,13 | 0,22 | 0,51 | 1,79 | 1,67 | 0,70 | 1,63 | 1,85 | 2,03 | 1,79 | 1,53 | 0,53 |
| 2025 | -0,15 | -0,06 | 0,29 | 0,55 | 1,59 | 1,65 | 1,83 | | | | | |
| \bar{x} últimos 10 años | 0,22 | 0,28 | 0,42 | 0,86 | 0,99 | 0,87 | 1,03 | 1,00 | 1,10 | 1,09 | 0,90 | 0,86 |

Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Los componentes del índice reflejan movimientos variados: la división de Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 0,46%; los bienes aumentaron en promedio 0,26%, mientras los servicios solo subieron 0,06%. A nivel territorial, en el mes de marzo las ciudades de la Sierra mostraron una inflación mensual superior (0,21%) frente a la Costa (0,13%).

En cuanto al costo de vida, la Canasta Familiar Básica (CFB) experimentó ajustes: en marzo de 2025 se ubicó en US\$ 800,60. Para junio, había subido a US\$ 812,64, evidenciando presión sobre los ingresos de los hogares. En julio, el costo se mantuvo elevado en US\$ 813,82, mientras que el ingreso familiar tipo fue de US\$ 877,33, suficiente para cubrir el 107,8% de la canasta. Por ciudad, el costo fue más alto en Cuenca (US\$ 861,46), seguido por Manta (US\$ 842,46), Quito (US\$ 841,80), Guayaquil (US\$ 824,87) y Loja (US\$ 818,09).

Este entorno de baja inflación, si bien alivia temporalmente el poder adquisitivo de los hogares, también puede reflejar una pérdida de dinamismo económico. La caída de precios prolongada podría impactar negativamente la rentabilidad empresarial y desalentar la inversión si se consolida como un proceso deflacionario estructural. A mediano plazo, la estabilización del consumo y la recuperación del crédito serán determinantes para normalizar la evolución de los precios.

Endeudamiento

A mayo de 2025, el saldo total de la deuda pública del Sector Público No Financiero (SPNF) y la Seguridad Social ascendió a US\$ 61.453,7 millones, lo que representa el 47,63% del PIB nominal estimado en US\$ 129.018,50 millones. Esta cifra refleja una ligera mejora en el indicador deuda/PIB respecto a años anteriores, pero confirma que el nivel de endeudamiento sigue siendo elevado en términos históricos, limitando el margen fiscal para ampliar la inversión pública o responder a choques externos sin recurrir a financiamiento adicional.

Del total de la deuda pública, el componente externo representa US\$ 48.117,78 millones (equivalente al 78,30% del total), lo que evidencia una alta dependencia del financiamiento multilateral y de los mercados internacionales. La deuda interna, por su parte, representa US\$ 13.335,94 millones, y está conformada en su mayoría por títulos en poder de instituciones públicas nacionales como el Banco Central del Ecuador (BCE) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), además de Certificados de Tesorería (CETES) y otros pasivos temporales utilizados como mecanismo de financiamiento de corto plazo.

El perfil de vencimientos revela una alta concentración de pagos en el corto y mediano plazo, lo que incrementa el riesgo de refinanciamiento y presiona las necesidades de caja del Estado. En particular, se estiman obligaciones significativas durante 2025 y 2026 vinculadas a bonos soberanos y compromisos con organismos multilaterales, dentro del marco del actual programa de Servicio Ampliado del FMI. A largo plazo, los compromisos de pago se extienden hasta después de 2040, lo que compromete parte del espacio fiscal futuro.

Indicador de la Deuda Pública y Otras Obligaciones del Sector Público No Financiero y Seguridad Social

| Cifras en miles de dólares US\$ | may-25 |
|---------------------------------|----------------------|
| Total Deuda Externa | 48.117.777,68 |
| Total Deuda Interna | 13.335.944,69 |
| Deuda Pública Total | 61.453.722,37 |
| PIB NOMINAL | 129.018.497,00 |
| Indicador Deuda / PIB | 47,63% |

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S. A.

Perspectivas Económicas Nacionales

El análisis económico de Ecuador durante el período 2020 – 2024 revela una economía marcada por fuertes oscilaciones, con una recuperación post-pandemia seguida por una fase de desaceleración y contracción. El año 2024 cerró con una caída anual del PIB del -0,9%, explicada por la baja inversión, la crisis energética, la fragilidad institucional y una menor dinámica en sectores clave como la manufactura, la construcción y los servicios técnicos. A pesar de este retroceso, el país logró sostener superávits comerciales relevantes y fortalecer sus ingresos fiscales debido al aumento del IVA y al apoyo financiero multilateral, en particular del FMI.

Para el cierre del primer trimestre de 2025 se presenta un cambio en la tendencia del PIB al mostrar un crecimiento anual de +3,4% y trimestral de +3,5%, efecto que va de la mano con una normalización del suministro eléctrico, el inicio de nuevos proyectos mineros y una mayor estabilidad institucional tras las elecciones presidenciales. Además, según las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial se espera que al cierre de 2025 la economía del Ecuador exhiba un crecimiento de 1,7% y 1.9%, respectivamente. Dichas proyecciones consideran una recuperación gradual del sector eléctrico tras la crisis de 2024, una estabilidad política tras el cierre de las elecciones y una expectativa de reactivación moderada de la inversión pública y privada.

En el primer semestre de 2025, la relación comercial entre Ecuador y Estados Unidos se ha mantenido estable, sin la aplicación de nuevos aranceles significativos sobre productos ecuatorianos, gracias a la gestión diplomática y acuerdos vigentes que evitaron mayores tensiones comerciales. La Oficina del Representante Comercial de EE.UU. (USTR) ha confirmado que, pese a la política proteccionista general en ese país, Ecuador no ha sido objeto de incrementos arancelarios directos, lo que ha contribuido a preservar la competitividad de sus exportaciones.

No obstante, Ecuador sigue enfrentando retos vinculados a los costos de importación, especialmente en bienes durables, electrónicos, insumos industriales y vehículos, afectados por el encarecimiento de insumos provenientes de Asia y EE.UU. Además, la persistencia de barreras no arancelarias en mercados secundarios y mayores exigencias regulatorias dificulta la expansión de exportaciones y puede reducir márgenes de competitividad en ciertos sectores, como lo señalan informes del Ministerio de Comercio Exterior y el Banco Interamericano de Desarrollo.

Estas condiciones generan presiones de costos para las empresas importadoras y ensambladoras, que en ocasiones trasladan incrementos a los consumidores, afectando la demanda interna. Sin embargo, la inflación general se ha mantenido relativamente controlada, en torno al 3,5% anual, según datos del INEC, lo que indica una gestión macroeconómica prudente en un entorno global desafiante.

Mirando hacia el futuro, la economía ecuatoriana deberá fortalecer su capacidad institucional para mejorar la gestión fiscal, diversificar mercados y reducir la dependencia de insumos importados vulnerables a tensiones globales. La recuperación económica de 2025 dependerá también de la estabilidad política post-electoral y de la evolución del contexto internacional, incluyendo precios del petróleo y condiciones financieras. La adaptación a un entorno comercial global cada vez más competitivo y proteccionista requerirá políticas públicas orientadas a la innovación, formalización del empleo y fomento a la inversión privada, para lograr un crecimiento sostenible y resiliente.

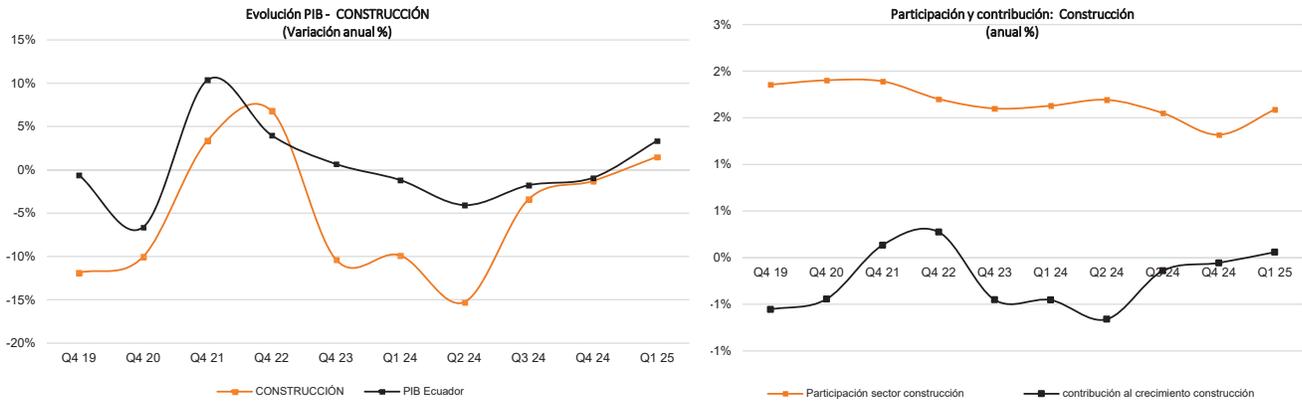
Sector de la construcción - Inmobiliario

Durante 2024, el sector de la construcción en Ecuador enfrentó una contracción acumulada, influenciada por la reducción de la inversión pública, el impacto de la crisis energética, y una menor ejecución de proyectos residenciales y de infraestructura. A esto se suma una reducción en la demanda interna, condicionada por el estancamiento del empleo formal, el encarecimiento de insumos y el endurecimiento de las condiciones de financiamiento.

La evolución del PIB del sector construcción entre 2019 y 2024 muestra una marcada volatilidad, con un pico de crecimiento en el segundo trimestre de 2021 coincidiendo con la fase de recuperación postpandemia seguido por una desaceleración sostenida hasta alcanzar tasas negativas en 2023 y el primer semestre de 2024. Aunque se observa una leve recuperación hacia el cuarto trimestre de 2024, el crecimiento anual aún se mantiene por debajo de los niveles prepandemia. Esta trayectoria ha impactado directamente en la participación del sector dentro del PIB, que pasó de representar más del 2% en 2019 a apenas 1,6% al cierre de 2024. La contribución al crecimiento económico ha sido prácticamente nula o negativa desde el cuarto trimestre de 2022, lo que evidencia el debilitamiento estructural de la actividad constructiva como motor de dinamismo económico. Esta pérdida de impulso refleja no solo la caída de la inversión pública y privada, sino también las restricciones operativas vinculadas al entorno fiscal, energético y financiero.

La evolución del PIB del sector construcción y del PIB total de Ecuador, en el primer trimestre de 2025 ambos indicadores mantienen un crecimiento anual positivo. La construcción presenta una variación del 1,51%, mientras que el PIB nacional crece en torno al 3,36%. Esto implica que, aunque el sector ha salido de la fase contractiva registrada en 2023 y parte de 2024, su ritmo de expansión sigue siendo menor que el del conjunto de la economía, lo que limita su aporte relativo al dinamismo agregado.

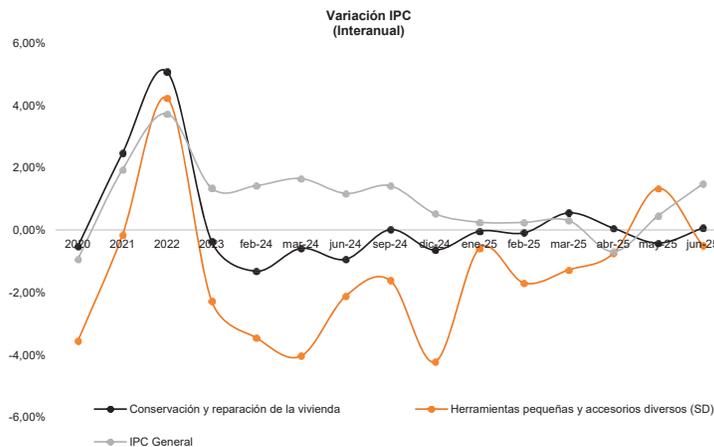
Mientras que la participación y la contribución del sector construcción, para el primer trimestre de 2025 se evidencia una participación del 1,59% en el PIB total, mostrando una ligera recuperación respecto a finales de 2024, cuando se situó alrededor del 1,32%. La contribución al crecimiento económico nacional confirma que el sector vuelve a aportar de manera positiva, aunque de forma modesta, al desempeño general de la economía.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Entre 2020 y junio de 2025, la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra un comportamiento contrastante entre los subgrupos relacionados con la vivienda, herramientas y repuestos, en un contexto de bajo dinamismo económico general. Mientras algunos rubros mantienen una tendencia deflacionaria prolongada, otros registran aumentos sostenidos que responden a presiones externas o al deterioro del capital físico de los hogares.

La categoría de conservación y reparación de la vivienda evidenció una notable volatilidad a lo largo del período. Tras incrementos en 2021 (2,47%) y especialmente en 2022 (5,08%), los precios retrocedieron en 2023 (-0,36%) y se mantuvieron en terreno negativo durante la mayor parte de 2024. Entre junio y noviembre de ese año, se observó una caída acumulada cercana al -6%. Sin embargo, en los primeros meses de 2025, este subgrupo inició una leve recuperación con variaciones positivas consecutivas de enero a abril, alcanzando un crecimiento interanual de 0,85% en el último mes disponible. Este repunte podría estar vinculado a un reajuste de precios tras una prolongada baja en la demanda de servicios de mantenimiento, o bien al efecto de mayores costos en materiales básicos.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

En contraste, el subgrupo de herramientas pequeñas y accesorios diversos mantiene una trayectoria claramente deflacionaria desde 2023. Las variaciones mensuales fueron consistentemente negativas a lo largo de 2024, sin mostrar señales de recuperación hasta junio de 2025, cuando registró una caída interanual del -0,5. Este comportamiento sugiere una baja sostenida en la demanda de insumos ferreteros, asociada al freno en la construcción menor, mantenimiento del hogar y autoconstrucción. Asimismo, podría reflejar una mayor penetración de importaciones de bajo costo que presionan a la baja los precios internos.

Dinámica del sector de la Construcción

Por otra parte, el presente análisis también considera las cifras reportadas por las Estadísticas de Edificaciones (ESED), estudio estadístico que proporcionar información estadística trimestral del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. La metodología empleada consiste en un levantamiento de información mediante un formulario físico, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales (15 GADs²).

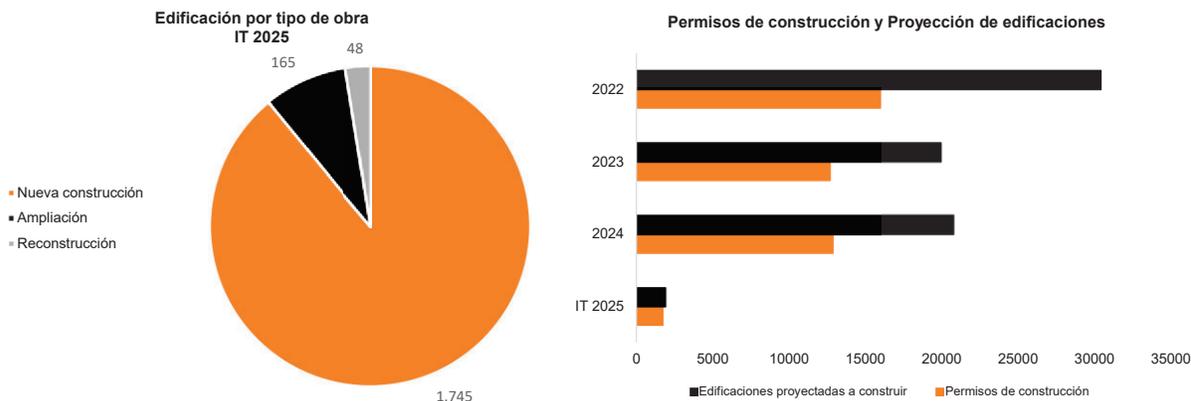
Según el último boletín del ESED, al primer trimestre de 2025 se registraron 1.958 edificaciones proyectadas, lo que representa una reducción del 62,1% respecto al mismo período del año anterior. A su vez, las viviendas proyectadas disminuyeron un 64,98% interanual, confirmando la contracción en la expansión urbana y la reducción de proyectos habitacionales. A escala nacional, el número de permisos de construcción cayó un 42,77% interanual, reflejando una baja dinámica en nuevos proyectos pese a las expectativas de recuperación.

Del total de edificaciones proyectadas, el 89,12% correspondió a nuevas construcciones, lo que mantiene la lógica de expansión horizontal y vertical del parque habitacional urbano. Las ampliaciones representaron el 8,43%, mientras que las reconstrucciones alcanzaron el 2,45%. Estas cifras muestran que, pese al entorno restrictivo, aún existe interés en desarrollar nuevas soluciones habitacionales más que en renovar o densificar estructuras existentes.

En cuanto al uso de las edificaciones, el 91,97% fue de carácter residencial, con un predominio claro de casas independientes fuera de conjunto habitacional (1.416 unidades). El sector no residencial (comercial, industrial, institucional) mostró una actividad significativamente menor, lo que indica que los proyectos de oficinas, locales o parques industriales no han repuntado, reflejando cautela del segmento empresarial.

² Los GADs municipales tomados en cuenta son: Guayaquil, Quito, Cuenca, Ambato, Riobamba, Loja, entre otros. Estos representan el 60% en permisos de construcción frente a la cobertura nacional.

Los materiales más utilizados confirman el patrón constructivo tradicional en el país: hormigón armado en estructuras y cimientos, bloque de hormigón para paredes y zinc o Eternit para cubiertas. Este modelo, aunque consolidado, podría evolucionar hacia materiales más sostenibles si existen incentivos tributarios y financiamiento especializado en vivienda verde.

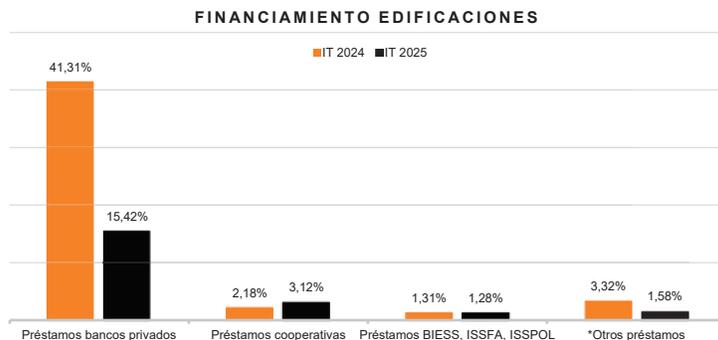


Fuente: ESED / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Financiamiento inmobiliario y participación del crédito

Uno de los elementos más críticos del sector es el acceso a financiamiento. En el primer trimestre de 2025, solo 21,40% de los proyectos reportaron financiamiento a través de créditos, con un monto total estimado de US\$ 218 millones. De este total, los bancos privados concentraron el 15,42% del financiamiento, seguidos por las cooperativas de ahorro y crédito (3,12%), y las entidades públicas como el BIESS y mutualistas, que representaron el 1,28% del total registrado.

Este bajo nivel de bancarización refleja tanto la desaceleración del crédito hipotecario como las limitaciones estructurales de pequeños desarrolladores inmobiliarios para acceder a financiamiento formal. Las condiciones de crédito, las tasas de interés, los requisitos de garantía y la inestabilidad en la demanda han reducido la predisposición de las entidades financieras a expandir sus carteras inmobiliarias.



*Préstamos de la Corporación Financiera Nacional, Préstamos de las Mutualistas, Préstamos del (MIDUVI), Bono, Incentivo o Subsidio de Vivienda, Préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros.
Fuente: ESED I trimestre 2025 / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Comportamiento del sector inmobiliario

Según estimaciones de portales inmobiliarios y actores del sector, Guayaquil y Quito concentran más del 75% de los proyectos residenciales activos, aunque en 2024 se observó un mayor dinamismo en ciudades intermedias como Manta, Cuenca, Loja, Daule y Portoviejo, favorecidas por precios más accesibles, crecimiento poblacional y mejor conectividad.

En cuanto a precios, se observa una estabilización o leve corrección a la baja en valores de venta, mientras que los precios de alquiler aumentaron en varias zonas urbanas, como consecuencia del aplazamiento de decisiones de compra y del déficit habitacional en zonas estratégicas. Este comportamiento ha incentivado el desarrollo de modelos de negocio como el arriendo con opción a compra, la inversión en departamentos pequeños, y las plataformas de arriendo digital.

En conclusión, el sector de la construcción cerró 2024 con una contracción estructural, golpeado por condiciones fiscales y de demanda. En contraste, el mercado inmobiliario mostró signos de resistencia, con leve crecimiento y adaptación a nuevas realidades urbanas y demográficas. Para lograr una recuperación sostenible, será necesario mejorar la articulación entre política fiscal, normativa urbana y acceso al crédito, apuntando hacia un modelo más integrado, digital y eficiente de desarrollo urbano.

Perspectivas 2025

Para el 2025, las perspectivas del sector construcción se mantienen cautamente optimistas, con una recuperación proyectada del PIB y una ligera mejora en los niveles de inversión privada, según la programación macroeconómica. No obstante, las expectativas de los actores del sector dependerán de factores como:

- Aprobación oportuna de la proforma presupuestaria definitiva y de sus componentes de inversión pública (aún prorrogada al primer trimestre).
- Posible activación de obras de mantenimiento y mejoramiento urbano por parte de gobiernos locales, para lo cual se han asignado US\$ 3.076 millones en transferencias subnacionales
- Estabilidad en tasas de interés y mayor participación de la banca pública en financiamiento de vivienda de interés social.
- Implementación efectiva del beneficio de devolución del IVA en proyectos inmobiliarios, para incentivar la inversión y compra en segmentos medios.

Pese a estas oportunidades, los riesgos asociados a la inseguridad, la debilidad institucional y la rigidez del sistema de permisos de construcción siguen siendo obstáculos importantes.

Situación de la Titularización de Cartera Hipotecaria

El Fideicomiso Mercantil denominado: Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 fue constituido mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre de 2024, ante la Notaría Décima Octava del cantón Quito, compareciendo la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha en calidad de Constituyente y Originador; y Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo. Este fideicomiso se estableció a través de la transferencia, bajo título de Fideicomiso Mercantil y de forma temporal e irrevocable, de un aporte inicial. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en su etapa de acumulación.

Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 mantiene las siguientes características:

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Características del Instrumento

| | |
|---|--|
| Originador | Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha |
| Agente de Manejo | Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos |
| Agente de Pago | Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE) |
| Servidor Maestro | Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. |
| Administrador de Cartera Hipotecaria | Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha |
| Custodio | Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. |
| Forma de Presentación | Valores de contenido crediticio, títulos ejecutivos, denominados VT-MUPI 8 |
| Monto de Emisión del Fideicomiso | Hasta por US\$ 54.320.789,78 |

| | |
|---------------|--|
| Etapas | Etapa de Acumulación: hasta 12 meses, a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización |
| | Etapa de Amortización: hasta 360 meses (vencimiento legal) |

| | Clase | Monto hasta (US\$) | Representación (%) |
|---|--------------|----------------------|--------------------|
| Monto total y proporción de la emisión por clase | A1 | 29.604.830,42 | 54,50% |
| | A2-P | 2.716.039,49 | 5,00% |
| | A2-E | 21.999.919,87 | 40,50% |
| | Total | 54.320.789,78 | 100,00% |

| | Clase | Vencimiento calculado desde inicio etapa amortización (meses) | Vencimiento legal desde inicio etapa amortización (meses) |
|-----------------------------------|-------|---|---|
| Plazo etapa de los valores | A1 | 178 | 360 |
| | A2-P | 291 | 360 |
| | A2-E | 291 | 360 |

Etapa de Acumulación

Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4,62 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0,10 puntos porcentuales sobre el 40,5% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso.

El Fideicomiso de Titularización no reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 para la adquisición de cartera.

En caso de que la entidad financiera no utilice la totalidad de los recursos entregados en el plazo de la Etapa de Acumulación, el Fideicomiso de Titularización devolverá los recursos no utilizados al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 previo al inicio de la Etapa de Titularización. Adicionalmente, la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 intereses sobre los recursos no utilizados.

Etapa de Amortización

Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera:

| Clases | Tasas de interés nominales |
|--------|----------------------------|
| A1 | TPP+ 4,62 p.p. |
| A2-P | TPP+ 4,62 p.p. |
| A2-E | 0,10 p.p.* |

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Características del Instrumento

| | |
|-------------------------------|--|
| | * Los tenedores de la clase A2-E recibirán además un rendimiento que será el que resulte del remanente del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases. |
| Amortización | En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago. |
| Día de pago | Será el 16 de cada mes (y, si ese día no es un día hábil, en el siguiente día hábil). |
| Día de cierre | El último día de cada mes. |
| Mecanismos de garantía | El mecanismo de garantía establecido es la subordinación de clases; en tal virtud, a la clase subordinada (clase A2-P y A2-E respecto de la clase A1) se imputarán, hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública y en el Contrato de Fideicomiso de Titularización. |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

El presente Fideicomiso se constituye bajo el amparo de las políticas de financiamiento de vivienda establecidas por el gobierno nacional, en el marco de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el Decreto Ejecutivo 405, la Política para el Financiamiento de Vivienda, así como la Norma para el financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, y demás regulaciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera en aplicación de dicho decreto.

En este contexto, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha actúa en calidad de Originador y Constituyente, transfiriendo cartera hipotecaria de vivienda de interés social y público (VIS y VIP) conforme a la normativa vigente y a la autorización de su Consejo de Administración. Por su parte, Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos interviene como Agente de Manejo.

Asimismo, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), mediante resolución, constituyó el Fideicomiso de Administración de Recursos denominado Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1, con el objeto de invertir en valores de contenido crediticio emitidos por fideicomisos de titularización de cartera VIS y VIP.

El presente Fideicomiso se constituyó mediante la transferencia, a título de Fideicomiso Mercantil y de forma temporal e irrevocable, de un aporte inicial realizado por el Originador, según lo estipulado en el contrato. Se deja constancia de que dicha transferencia no es gratuita ni onerosa en los términos de la Ley de Mercado de Valores.

El Fideicomiso subsistirá hasta la completa redención de los valores emitidos con cargo a sus activos, o hasta que ocurra alguna de las causales de terminación establecidas en el contrato. El patrimonio autónomo está conformado por: (i) el aporte inicial; (ii) los recursos que se integren posteriormente al fideicomiso; (iii) los créditos hipotecarios adquiridos conforme a las políticas definidas; (iv) los flujos provenientes del recaudo de dichos créditos (capital e intereses, excluyendo gastos de cobranza, seguros y administración); (v) los recursos obtenidos de la colocación de los valores; (vi) los bienes e inversiones que adquiera el fideicomiso; y (vii) los derechos, rendimientos y beneficios derivados de dichos activos.

Los valores emitidos se dividen en tres clases: A1, A2-P y A2-E. El rendimiento de la clase A2-E resultará de los remanentes del fideicomiso luego del pago de todas las clases y de los gastos del proceso. La clase A1 representa el 54,50% del total de la emisión, mientras que las clases A2-P y A2-E corresponden al 5,00% y 40,50%, respectivamente.

La Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating ha evaluado positivamente la legalidad y el proceso de transferencia de activos al patrimonio autónomo del Fideicomiso. Esta evaluación se sustenta en la revisión de la documentación provista por el Agente de Manejo, el Custodio y el Originador, así como en los términos del contrato. La aprobación respalda la integridad y transparencia del proceso de titularización, asegurando que la transferencia de activos se realizó conforme a la normativa aplicable. Este dictamen fortalece la confianza en la estructura del fideicomiso y proporciona a los inversionistas una garantía adicional sobre la solidez legal de la transacción y la adecuada constitución del patrimonio de propósito exclusivo.

Etapas contempladas de la Titularización

La presente titularización contempla una estructura en la que existen dos etapas principales, la etapa de reposición y la etapa de amortización:

Etapa de Acumulación

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización adquirirá del Originador cartera hipotecaria que cumpla con las características exigidas por el Fideicomiso. Las adquisiciones de cartera hipotecaria al Originador generarán cuentas por pagar del 59,5% sobre el saldo de capital de la liquidación de estas ventas, a favor del Originador, y el 40,5% del saldo de capital será cancelado en efectivo en dólares de los Estados Unidos de América.

Desde el momento de la transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán para el Originador y para el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 una tasa de interés conforme a lo definido en el Anexo de Especificaciones.

Durante esta etapa, las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el Fideicomiso de Titularización podrán ser invertidas bajo las políticas de inversión descritas en el Reglamento de Gestión.

La Etapa de Acumulación terminará: (i) en un plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la primera adquisición de cartera por parte del Fideicomiso de Titularización, o (ii) cuando el Fideicomiso haya adquirido cartera por el monto total de la emisión, lo que ocurra primero.

Terminada la Etapa de Acumulación deberá procederse a la Etapa de Amortización.

Etapa de Amortización

Concluida la Etapa de Acumulación, el Agente de Manejo iniciará la Etapa de Amortización, en la que se procederá al pago de los Valores emitidos conforme a la estructura y prelación establecida en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización aplicará los recursos provenientes de capital, intereses, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales y demás flujos disponibles, con el objeto de atender el pago de los intereses y acelerar la amortización de los Valores, en estricto cumplimiento de la prelación de pagos definida.

Estado del Fideicomiso

Una vez concluida la Etapa de Acumulación, el Agente de Manejo iniciará el proceso de titularización con los activos que integren el Fideicomiso de Titularización.

Los valores serán amortizados siguiendo la estructura definida en el Contrato de Fideicomiso de Titularización.

Durante esta etapa, el Fideicomiso de Titularización destinará capital, prepagos, abonos extraordinarios, rendimientos de inversiones temporales, etc., para acelerar la amortización de los Valores.

Análisis del Activo Titularizado

Las políticas para selección de créditos hipotecarios y sus características:

El otorgamiento de los créditos será para compra de vivienda en los términos de la normativa establecida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Para cartera de vivienda de proyectos con aprobación municipal definitiva, antes del 3 de abril de 2019 (normas resolución 045-2015-F y reformas):

- Valor de la vivienda: hasta setenta mil dólares (US\$ 70.000)
- Precio por metro cuadrado: menor o igual a ochocientos noventa dólares (US\$ 890).
- Cuota de entrada máxima: será el 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse o los anticipos entregados por los compradores a los constructores.
- Monto máximo del crédito: hasta US\$ 70.000, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación.
- Plazo: igual o mayor a 20 años.
- Tasa máxima inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodo de gracia: hasta 6 meses
- Periodicidad de pago de dividendos: mensual
- 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 de 2019 (normas resoluciones 502-2019-F, 507-2019-F, 539-2019-F, 562-2020-F y 641-2020-F), incluyendo lo determinado en sus disposiciones transitorias:

Para vivienda de interés social:

- Conforme a las normas, políticas internas del Originador, en los términos establecidos en el Programa.
- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la vivienda: hasta 177,66 SBU
- Cuota de entrada: al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble.
- Monto máximo del crédito: hasta 177,66 SBU, pudiendo incluirse dentro del monto a financiar, los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con: gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación, siempre que el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.
- Plazo: mínimo 20 años o máximo a 25 años.
- Tasa máxima inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad de pago de dividendos: mensual.
- Tipo de garantía: primera hipoteca a favor del Originador del crédito o del Originador del proceso de titularización.
- Periodo de gracia: hasta 6 meses
- Tipo de vivienda: terminada
- Ingresos brutos: máximos consolidados de los deudores: para deudores en relación de dependencia: 6,34 SBU. Para el caso de a) en relación de dependencia de 6,34 SBU; b) deudores que no tengan relación de dependencia corresponderá al margen neto del negocio.
- La relación cuota versus ingresos (CIN) de los créditos elegibles no podrá superar el 40% del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda.
- Certificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social, emitido por ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Para vivienda de interés público

- Conforme a las normas, políticas internas del Originador, en los términos establecidos en el Programa.
- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la vivienda: hasta 177,67 SBU hasta 228,42 SBU.
- Precio por metro cuadrado: menor o igual a 2,49 SBU (considerando a la vivienda terminada: acabados, servicios básicos, seguridades mínimas). Se utilizará la definición establecida por el efecto, por la Superintendencia de Bancos.
- Cuota de entrada: al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble.
- Monto máximo del crédito: hasta 228,41 SBU, pudiendo incluirse dentro del monto a financiar, los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con: gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación, siempre que el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.
- Plazo: mínimo 20 años o máximo a 25 años.
- Tasa máxima inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad de pago de dividendos: mensual.
- Tipo de garantía: primera hipoteca a favor del Originador del crédito o del Originador del proceso de titularización.
- Periodo de gracia: hasta 6 meses.
- Tipo de vivienda: terminada.
- Ingresos brutos: máximos consolidados de los deudores: para deudores en relación de dependencia: 6,34 SBU. Para el caso de a) en relación de dependencia de 6,34 SBU; b) deudores que no tengan relación de dependencia corresponderá al margen neto del negocio.
- La relación cuota versus ingresos (CIN) de los créditos elegibles no podrá superar el 40% del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda.
- Certificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social, emitido por ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Al 17 de septiembre de 2025, el saldo de la cartera titularizada es de US\$ 53,77 millones, conformada por 710 créditos. El saldo de capital promedio es de US\$ 75,74 mil, a una tasa promedio ponderada de 4,88%.

La evaluación actual del Fideicomiso refleja indicadores financieros sólidos, respaldando tanto la calidad de su cartera como la capacidad de pago de los deudores. La relación deuda-avalúo promedio se sitúa en 88,97%, lo que indica que el valor de las garantías supera el saldo de la deuda, mitigando significativamente el riesgo de impago. Adicionalmente, el indicador de cuota-ingreso (CIN) se ubica en 27,01%, muy por debajo del límite regulatorio del 40%, lo que confirma una adecuada capacidad de pago de los deudores en función de sus ingresos mensuales. Estos indicadores reflejan una gestión prudente del riesgo crediticio, proporcionando una base estable para la sostenibilidad financiera del Fideicomiso. Asimismo, ofrecen a los inversionistas un mayor nivel de confianza en la calidad de los activos subyacentes y en la capacidad del Fideicomiso para cumplir oportunamente con sus obligaciones financieras.

El análisis de la cartera del Fideicomiso evidencia una estructura de plazos y garantías que refuerza su estabilidad. Con un plazo promedio transcurrido de 5 meses y un plazo remanente promedio de 284 meses, la cartera refleja una etapa inicial de maduración, propia de la fase en la que se encuentra el Fideicomiso, con un horizonte de recuperación a largo plazo. Los plazos originales varían entre 240 y 300 meses, lo que muestra uniformidad en los términos de los créditos, acorde con la normativa. Un aspecto clave es el valor total de las garantías, que asciende a US\$ 60,36 millones, equivalente al 112,26% del total de la cartera. La estructura de la cartera se fortalece aún más al estar compuesta exclusivamente por operaciones hipotecarias y contar con un seguro de desgravamen que cubre el 100% del saldo de cada crédito. Esta sólida cobertura proporciona un amplio margen de seguridad, fortaleciendo la capacidad del Fideicomiso para mitigar posibles incumplimientos y brindando mayor protección a los inversionistas. La combinación de plazos extendidos y un respaldo patrimonial robusto resalta la calidad y estabilidad de la estructura financiera del Fideicomiso.

| Descripción de la Cartera | |
|------------------------------------|--|
| Tipo | Cartera hipotecaria de vivienda |
| Número de créditos | 710 créditos |
| Total Saldo de capital | US\$ 53.772.747,17 |
| Saldo de capital promedio | US\$ 75.736,26 |
| Tasa promedio ponderada | 4,88% |
| Tasa promedio nominal | 4,88% |
| Relación promedio Deuda - Avalúo: | 88,97% |
| Relación promedio Cuota - Ingreso: | 27,01% |
| Plazo original mínimo | 240 |
| Plazo original máximo | 300 |
| Plazo promedio transcurrido | 5 |
| Plazo promedio remanente | 284 |
| Cobertura de Seguros | Inmueble: 100% del avalúo comercial Desgravamen: 100% del saldo del crédito |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

La cartera seleccionada ha sido originada en diversas plazas del Ecuador, destacándose Quito (40,99%), Manta (9,15%), Ibarra (6,48%), Guayaquil (6,34%), Portoviejo (6,20%), Santo Domingo (5,49%), Ambato (4,93%), Daule (3,94%), Cuenca (3,24%), Loja (2,82%), Riobamba (2,25%) como las ciudades con mayor participación. En conjunto, estas concentraciones representan más del 95% del portafolio, mientras que el saldo restante se distribuye entre otras 21 ciudades con participación menor al 2,00%

Esta distribución geográfica refleja una adecuada diversificación y una presencia en plazas de importante dinamismo económico, lo que contribuye a reducir el riesgo de concentración regional. Adicionalmente, la dispersión de la cartera evidencia la capacidad del Originador para canalizar recursos en distintos mercados, fortaleciendo la estabilidad del portafolio y generando una base más sólida para la recuperación de flujos.

Al 17 de septiembre de 2025, la cartera titularizada presenta un perfil de alta calidad en su vigencia, con un 99,69% del saldo de capital al día (US\$ 53,60 millones) y únicamente un 0,31% en condición de vencido (US\$ 168,64 mil).

| Cartera por Vigencia - 17/09/2025 | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Tipo de Cartera | Monto (US\$) | Participación (%) |
| Saldo de capital por vencer | 53.604.104,70 | 99,69% |
| Saldo de capital vencido | 168.642,47 | 0,31% |
| Saldo total | 53.772.747,17 | 100,00% |

En relación con la evaluación de la cartera titularizada, se reafirma su solidez a la fecha de corte. Del total de créditos, el 97,81% cuenta con una calificación de riesgo A1, mientras que el 1,44% corresponde a A2, el 0,43% a A3 y el 0,31% a B1. Esta distribución evidencia una alta concentración en la mejor categoría crediticia, lo que respalda la calidad del portafolio y reduce significativamente la exposición a riesgo crediticio.

| Cartera por Calificación - 17/09/2025 | | |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Calificación | Cartera Total (US\$) | Participación (%) |
| A1 | 52.596.096,40 | 97,81% |
| A2 | 774.585,26 | 1,44% |
| A3 | 233.423,04 | 0,43% |
| B1 | 168.642,47 | 0,31% |
| Total general | 53.772.747,17 | 100,00% |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Al 17 de septiembre de 2025, la cartera titularizada del Fideicomiso mantiene un desempeño sólido, con un nivel de morosidad de apenas 0,31%, lo cual es característico de la etapa inicial de acumulación de activos, en la que el portafolio conserva una alta calidad crediticia. Esta situación favorable se ve reforzada por garantías adicionales clave, tales como los seguros de desgravamen y el mecanismo de subordinación entre clases, que proporcionan una capa extra de protección frente a contingencias. En conjunto, estos factores no solo mitigan el riesgo de pérdidas, sino que también fortalecen la capacidad del Fideicomiso para cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago hacia los inversionistas. Así, la combinación de una cartera bien estructurada, baja probabilidad de incumplimiento y mecanismos de respaldo efectivos aporta estabilidad, confianza y un perfil de riesgo-retorno atractivo para quienes participan en la titularización.

Análisis de Recuperaciones de Cartera y Cancelación de Títulos Valores

Desde el 08 de enero de 2025 hasta el 16 de septiembre de 2025, el Fideicomiso VISP-MUPI 8 ha recaudado un total de US\$ 1,58 millones. Esta suma se distribuye en un 34,90% (US\$ 550,02 mil) en amortización de capital y un 65,10% (US\$ 1,03 millones) en recaudación de intereses, las recaudaciones de intereses de mora son por valores mínimos.

| Recaudaciones Totales – 17/09/2025 | | | | |
|------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| Periodo | Capital (US\$) | Intereses (US\$) | Mora (US\$) | Total Recaudación (US\$) |
| ene-25 | 9.929,32 | 18.534,33 | 0,76 | 28.464,41 |
| feb-25 | 22.279,05 | 55.405,67 | 1,38 | 77.686,10 |
| mar-25 | 42.830,03 | 69.390,79 | 2,22 | 112.223,04 |
| abr-25 | 42.380,58 | 97.447,06 | 2,89 | 139.830,53 |
| may-25 | 56.857,96 | 116.301,13 | 6,38 | 173.165,47 |
| jun-25 | 66.992,34 | 136.127,06 | 7,15 | 203.126,55 |
| jul-25 | 94.157,70 | 159.302,43 | 12,59 | 253.472,72 |
| ago-25 | 119.265,07 | 193.611,67 | 9,56 | 312.886,30 |
| sep-25 | 95.327,14 | 179.960,09 | 11,39 | 275.298,62 |
| Total general | 550.019,19 | 1.026.080,23 | 54,32 | 1.576.153,74 |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Análisis del Estado de Situación Financiera del Fideicomiso

Hasta el 17 de septiembre de 2025, los activos del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 alcanzan un total de US\$ 54,47 millones, distribuidos principalmente en cartera de créditos hipotecarios con un total de US\$ 53,77 millones (98,71%), seguido de efectivo y equivalentes de efectivo por US\$ 598,99 mil (1,10%). La cartera de crédito se compone de US\$ 53,60 millones en créditos por vencer, US\$ 168,34 mil en créditos que no devengan intereses, y US\$ 304,78 en cartera vencida. Por el lado de los pasivos, estos totalizaron US\$ 54,59 millones, compuestos en su totalidad por cuentas por pagar correspondientes al fideicomiso, que representan el 100% de los pasivos. En lo que respecta al patrimonio, este asciende a US\$ 1.000 por concepto de capital social, registrando adicionalmente una pérdida acumulada de US\$ -124,91 mil al corte analizado.

Esta composición permite validar el cumplimiento de la ecuación contable entre activos, pasivos y patrimonio, y refleja la estructura financiera actual del fideicomiso en su etapa de acumulación.

| Estado de Situación Financiera - 17/09/2025 | |
|--|----------------------|
| Cuenta | Monto (US\$) |
| Activos | 54.472.803,22 |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 598.999,68 |
| Cartera de Créditos de Vivienda Por Vencer | 53.604.104,70 |
| Cartera de Vivienda que no Devenga Intereses | 168.337,69 |
| Cartera de Vivienda Vencida | 304,78 |
| Cuentas por Cobrar (int. por cobrar) | 101.056,37,3 |
| Pasivos | 54.596.715,41 |
| Cuentas por Pagar | 54.596.715,41 |
| Valores en Circulación A1 | 0,00 |
| Valores en Circulación A2-P | 0,00 |
| Valores en Circulación A2-E | 0,00 |
| Patrimonio | 1.000,00 |
| Capital Social | 1.000,00 |
| Pérdida | 124.912,19 |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Finalmente, en cuanto a las cuentas de orden deudoras alcanzan una cifra de US\$ 51,32 millones conformado en su mayor parte por los valores y bienes propios en poder de terceros, mientras las cuentas de orden acreedoras ascienden a US\$ 60,36 millones y se componen de valores y bienes recibidos de terceros.

| Cuentas de Orden Deudoras y Acreedoras – 17/09/2025 | |
|--|----------------------|
| Cuenta | Monto (US\$) |
| Cuentas de Orden Deudoras | 51.318.313,37 |
| Valores y Bienes Propios en Poder de Terceros | 51.318.313,37 |
| Acreedoras por el contra | 51.318.313,37 |
| Valores y Bienes Propios en Poder de Terceros | 51.315.874,45 |
| Intereses, Comisiones e Ingresos en Suspense | 2.438,92 |
| Acreedoras | 60.364.458,51 |
| Valores y Bienes Recibidos de Terceros | 60.364.458,51 |
| Deudoras por el contra | 60.364.458,51 |
| Valores y Bienes Recibidos de Terceros | 60.364.458,51 |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Mecanismos de Garantía

El Fideicomiso ha implementado un sólido mecanismo de garantía basado en la subordinación de clases, diseñado para proteger a los inversionistas y fortalecer la estructura de la titularización. En este esquema, las clases A2-P y A2-E funcionan como subordinadas, proporcionando un respaldo adicional que garantiza el pago prioritario de la clase A1, considerada privilegiada.

Bajo esta estructura, la amortización del capital de la clase A1 tiene prioridad absoluta, asegurando que los pagos se realicen en primer lugar. Solo después de completar la amortización de la clase privilegiada, se procederá gradualmente con la amortización de las clases subordinadas. Este mecanismo de cascada añade una capa extra de seguridad para los inversionistas de la clase A1, estableciendo un orden claro y predecible en la distribución de los flujos generados por el fideicomiso. Esta estrategia no solo fortalece la confianza de los inversionistas en la clase privilegiada, sino que también optimiza la gestión del riesgo dentro de la estructura de titularización, garantizando una administración eficiente y previsible de los recursos.

El mecanismo de garantía por subordinación de clases proporciona, a la fecha de corte, una cobertura equivalente al 83,49% para la clase privilegiada (A1), considerando que el fideicomiso aún se encuentra en etapa de acumulación. Es importante señalar que, una vez que inicie el proceso de amortización, el saldo pendiente de la clase A1 se reducirá progresivamente y la cobertura ofrecida por las clases subordinadas aumentará en la misma proporción, fortaleciendo aún más la protección a los inversionistas de la clase privilegiada.

| Mecanismo de Garantía | | |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Clase | Monto (US\$) | Cobertura (%) |
| A1 | 29.604.830,42 | 83,49% |
| A2-P | 2.716.039,49 | |
| A2-E | 21.999.919,87 | |
| Títulos | 54.320.789,78 | |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Cobertura del Saldo de Cartera Titularizada, Fondos Disponibles y Cuentas por Cobrar

Al 17 de septiembre de 2025, el Fideicomiso registró una cartera de créditos con un valor nominal de US\$ 53,78 millones, complementada por fondos disponibles que alcanzaron US\$ 598,99 mil, y cuentas por cobrar que totalizaron US\$ 101,06 mil. La sumatoria de estos rubros conforma un activo total de US\$ 54,47 millones al cierre del período. A la fecha de corte, la cobertura del Fideicomiso frente al monto por colocar se situó en 100,28%. Este nivel de cobertura es consistente con la etapa de acumulación en la que se encuentra actualmente el Fideicomiso.

| Cobertura Fideicomiso frente al Saldo por Pagar Inversionistas – 17/09/2025 | |
|--|---------------------|
| Cuenta | Monto (US\$) |
| Saldo Cartera Titularizada | 53.772.747,17 |
| Saldo Fondos Disponibles | 598.999,68 |
| Cuentas por Cobrar | 101.056,37 |
| Cartera+ Fondos+ Cuentas por Cobrar | 54.472.803,22 |
| Monto máximo de capital a colocar | 54.320.789,78 |
| (Cartera+ Disponible+ Cuentas por Cobrar) /Saldo por Pagar | 100,28% |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Adicionalmente, la cartera cuenta con las siguientes garantías: i) Hipotecas que cubren, por lo menos en el porcentaje definido, el valor de los créditos hipotecarios, (ii) pólizas de seguro contra los riesgos de incendio y líneas aliadas, en los casos que aplique, que amparan los bienes hipotecados, (iii) pólizas de vida con desgravamen que amparan a los deudores hasta por el saldo adeudado, y (iv) los demás activos que integran el Fideicomiso.

Flujos Esperados y Análisis de Sensibilidad

Determinación de Flujos Esperados

La evolución de los flujos esperados generados por la cartera de crédito que integra el patrimonio autónomo del VISP-MUPI 8 está condicionada por el comportamiento de tres factores fundamentales: morosidad, siniestralidad y prepago. En función de este análisis, el estructurador ha propuesto tres escenarios diferentes: optimista, probable y pesimista. Cada uno de estos escenarios contempla factores de desviación de flujos específicos, diseñados para reflejar las variaciones potenciales en los flujos a lo largo del tiempo.

Morosidad: Se define en plazo y monto.

Monto de Morosidad: Se define a la mora como el monto de cartera con retraso de 1 o más cuotas a fin de cada mes; una cuota en mora medida al cierre de mes puede representar de 1 a 30 días de retraso al pago dependiendo de la fecha de vencimiento, en adelante se usará indistintamente el término mora o atraso.

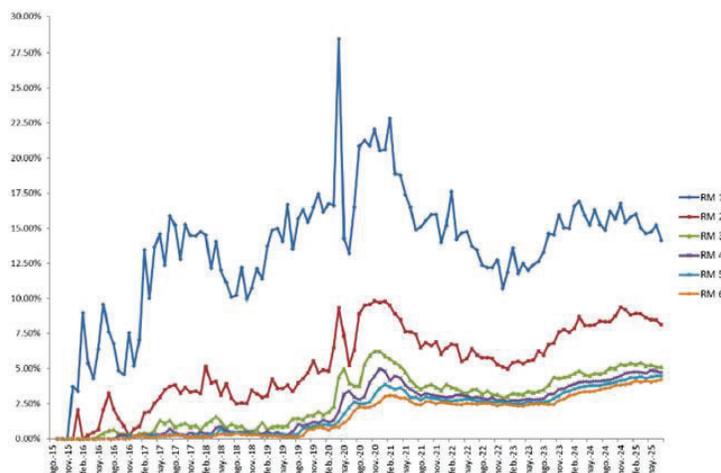
Plazo expresado en rangos de mora: Con el fin de estudiar el comportamiento de la recuperación de la cartera, se clasificó a la mora por días de atraso, estableciendo los siguientes rangos de mora con intervalos de 30 días cada uno:

| Rangos de mora | |
|----------------|--|
| RM1 | Rango de mora (RM1): de 1 a 30 días |
| RM2 | Rango de mora (RM2): de 31 a 60 días |
| RM3 | Rango de mora (RM3): de 61 a 90 días |
| RM4 | Rango de mora (RM4): de 91 a 120 días |
| RM5 | Rango de mora (RM5): de 121 a 150 días |
| RM6 | Rango de mora (RM6): mayor a 151 días |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Evolución del índice de mora: Para construir el índice, en cada periodo de tiempo se suma el saldo de capital de aquellos créditos que presentan retrasos al final de cada mes, y se divide para el saldo total de cartera al mes de referencia, considerando el rango de mora al que pertenece. De esta forma se obtiene una serie de tiempo por cada rango de mora. El gráfico presenta el comportamiento a lo largo del tiempo de los índices de mora calculados.

Según se aprecia las series temporales de los índices en cada rango de mora presentan tendencia. La existencia de tendencia en las series limita el uso del comportamiento promedio como un buen predictor de la mora futura. Dada esta característica, el análisis del Estructurador Financiero se enfoca desde otro punto de vista, por lo cual realiza un análisis por cosechas.



Fuente y Elaboración: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Análisis por cosechas: Para el análisis, se define a una cosecha como la sumatoria de los montos emitidos de los créditos otorgados en un mes. Se analizó el comportamiento de las cosechas por rangos de mora, por cada rango se construyó una matriz triangular superior, como se presenta en el siguiente ejemplo para el Rango Mora 1:

RM 1: Rango Mora 1

| | | | | | | | | | |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|---|---|---|--------------------|
| | ago-15 | sep-15 | oct-15 | nov-15 | . | . | . | . | jul-23 |
| jul-15 | RM1 ₁₁ | RM1 ₁₂ | RM1 ₁₃ | RM1 ₁₄ | . | . | . | . | RM1 ₁₉₅ |
| ago-15 | 0 | RM1 ₂₂ | RM1 ₂₃ | RM1 ₂₄ | . | . | . | . | RM1 ₂₉₅ |
| sep-15 | 0 | 0 | RM1 ₃₃ | RM1 ₃₄ | . | . | . | . | RM1 ₃₉₅ |
| oct-15 | 0 | 0 | 0 | RM1 ₄₄ | . | . | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . |
| . | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | . | . |
| jun-23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | . | RM1 ₉₉₅ |

Fuente y Elaboración: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Cada elemento de la matriz se calcula de la siguiente manera:

$$RM1_{(i,j)} = \frac{Sch(\geq 1)_{ij}}{S_{o(i)}} \begin{cases} i = 1 \dots n; & i = 1 \text{ corresponde a julio de 2015} \\ j = 1 \dots n; & j = 1 \text{ corresponde a agosto de 2015} \end{cases}$$

Dónde:

$Sch(\geq 1)_{ij}$, representa la sumatoria del saldo de capital, en el mes "j" de los créditos de la cosecha "i" que al cierre del mes "j" presentaron 1 o más cuotas en mora.

$S_{o(i)}$, corresponde a la cosecha "i" (Sumatoria del monto emitido de los créditos otorgados en el mes "i").

n , corresponde al número de cosechas menos uno (109).

Fuente y Elaboración: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Por tanto $RM1_{(i,j)}$, representa el porcentaje de créditos vigentes de la cosecha "i" que al cierre del mes "j" tuvieron 1 o más cuotas en mora con relación al capital de la cosecha "i". Para los rangos de mora, $RM2_{(i,j)}$ al $RM6_{(i,j)}$ las definiciones son análogas a las anteriores.

En la matriz RM1 la diagonal principal representa el porcentaje de cartera en mora, a 1 mes de haber sido originada; la siguiente diagonal (superior) contiene la información de la mora, a 2 meses de originada la cosecha y así sucesivamente. En cada diagonal se calcula el promedio y se los ubica en un vector según el mes de originación del crédito al que representan, así, por ejemplo, al promedio de la primera diagonal se lo ubica en la posición 1, al promedio de la segunda diagonal en la posición 2, y así sucesivamente. De esta forma se consigue generar una serie que describe el comportamiento promedio de la mora en función de la edad del crédito. Este cálculo se realiza para todos los rangos de mora, la representación algebraica de los cálculos es:

Sea \widehat{RM}_1 el vector que resume los promedios de las diagonales de la matriz triangular superior construida para el rango de mora 1, tal que:

$$\widehat{RM}_1 = \begin{bmatrix} RM1_1 \\ \vdots \\ \vdots \\ \vdots \\ RM1_n \end{bmatrix}$$

Donde los $RM1_k; k = 1, \dots, n$, vienen dados por:

$$RM1_k = \frac{\sum_{i=1}^{n-k+1} RM1_{(i,j)}}{n-k+1}; \begin{cases} i = 1 \dots n-k+1 \\ j = i+k-1 \end{cases}$$

Fuente y Elaboración: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

La siguiente tabla muestra los promedios, desviaciones estándar y volatilidades de los rangos de mora.

| Estadísticos Descriptivos de los Rangos de Mora | | | |
|---|--------|---------------------|-------------|
| Rango | Media | Desviación Estándar | Volatilidad |
| RM1 | 15,98% | 4,54% | 28,40% |
| RM2 | 8,58% | 3,53% | 41,09% |
| RM3 | 5,54% | 2,75% | 49,59% |
| RM4 | 4,88% | 2,58% | 52,84% |
| RM5 | 4,57% | 2,50% | 54,70% |
| RM6 | 4,28% | 2,41% | 56,18% |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Según se observa, en promedio, el 15,98% de la cartera se retrasa 1 o más cuotas, el 8,58% llega a una mora mayor o igual a 2 cuotas, el 5,54% pasa a una mora mayor o igual a 3 cuotas; y el 3,84% cae en mora mayor o igual a 4 cuotas, el 4,88% es una mora mayor o igual a 5 cuotas y el 4,28% de la cartera se retrasa 6 o más cuotas.

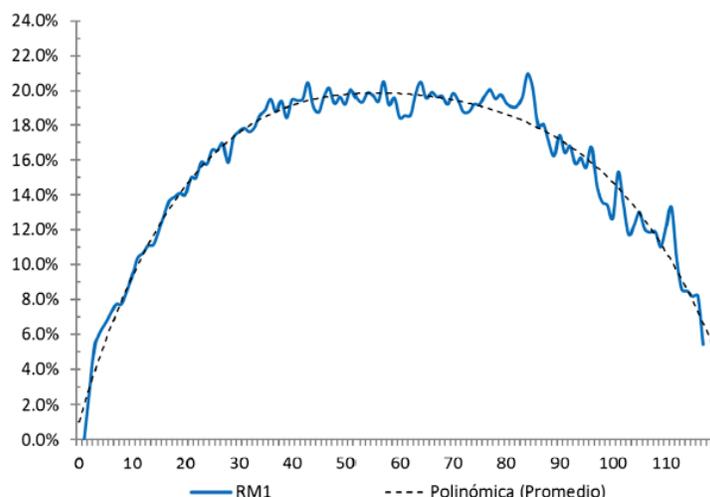
A partir de esta información, se presenta la cascada promedio de recuperación de la cartera del Originador.

| Promedio de Recuperación | |
|--------------------------|--------|
| Rango | P |
| RM2 | 54,17% |
| RM3 | 65,09% |
| RM4 | 88,89% |
| RM5 | 94,39% |
| RM6 | 94,61% |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Inicialmente se podría proponer al RM6 como predictor de la Siniestralidad. Según se aprecia, el 54,17% de la cartera que estuvo en RM1 pasa a un estado de RM2, mientras que el 94,39% que cayó en RM4 pasa a un estado de RM5. El 94,61% del total continúa en mora luego del día ciento cincuenta. Es decir, un crédito que vuelva a ponerse al día, luego del día 150 de mora, es poco probable (5,39%).

En una fase inicial, la morosidad es creciente durante los primeros meses de vida del crédito. En una segunda fase la morosidad empieza a decrecer, conceptualmente la capacidad de pago de los deudores es más susceptible a un cambio en el ingreso y al mismo tiempo el costo de incumplir con sus obligaciones no resulta tan elevado. Finalmente, en una tercera fase la mora tiende a estabilizarse. En este punto los créditos han madurado lo suficiente como para develar sus características de recupero; se espera que a partir de este mes los créditos morosos mantengan este comportamiento.



Fuente y Elaboración: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Siniestralidad o pérdida

En el análisis de cascadas mostrado previamente, se concluyó que el RM6 podría ser un estimador de la pérdida, pues a partir de este rango el porcentaje de créditos que continúan en mora versus el porcentaje de créditos que salen de la misma es cada vez mayor (94,61 %). Por tanto, para la proyección de los flujos futuros se selecciona como predictor de la siniestralidad al RM6.

Para el análisis de sensibilidad se utilizarán niveles de estrés para cubrir el espectro dentro del cual se mueve el índice de morosidad mayor a 150 días.

Prepago

Se denomina prepago a todos los pagos realizados en exceso de la recuperación de capital programada, estos pagos pueden ser cancelación total (pre-cancelación) o parcial (abono de capital) del crédito. Dentro de las condiciones actuales de la economía, el prepago es el factor más relevante al momento de proyectar los flujos, pues un alto índice de prepago hace que el plazo de las clases disminuya considerablemente y un índice bajo produce el efecto contrario.

Se ha procedido a medir el prepago del Originador en sus cinco procesos de titularización VISP durante el periodo inicialmente indicado; con los cuales se realizarán las aproximaciones del índice de prepago que afectará a los flujos teóricos, según se describe a continuación:

Una aproximación para proyectar el prepago es asumir que alguna fracción constante del saldo de capital es prepagada cada mes durante el plazo remanente de la cartera. La Razón de Prepago Constante (CPR), está basada en las características de la cartera, incluyendo su experiencia histórica de prepago. El CPR es una tasa anual de prepago.

Para estimar los prepagos mensuales, el CPR debe ser convertido en una tasa mensual, denominada SMM (*Single Monthly Mortality*). El SMM puede ser calculado de la siguiente forma:

$$SMM_{(t)} = \frac{P_{(t)}}{Sc_{(t-1)} - Rp_{(t)}}$$

Donde:

$p(t)$, representa el monto de prepago de la cartera en el mes "t".

$S_{c(t-1)}$, corresponde al saldo de capital de la cartera al cierre del mes anterior a "t".

$Rp(t)$, representa la recuperación programada de capital para el mes "t".

Dónde t es el mes para el cual se calcula el prepago; por lo tanto, el SMM representa la cantidad prepagada en el mes t del saldo de capital programado para el cierre del mes t.

Existen dos tipos de prepago:

- Prepago Voluntario: Precancelaciones totales y parciales realizadas por los clientes.
- Prepago Inducido: El prepago voluntario más recompra de créditos del fideicomiso por parte del Originador, por lo tanto, el prepago inducido existirá siempre que el Originador tenga continuidad en sus actividades.

Bajo estas consideraciones, a continuación, resumimos el prepago promedio observado en los fideicomisos, desde la fecha indicada hasta agosto de 2025:

| Prepago Promedio | | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Titularización | CPR inducido promedio | CPR voluntario promedio |
| VIP-MUPI 1 | 1,04% | 1,04% |
| VIP-MUPI 2 | 1,27% | 1,22% |
| VIP-MUPI 3 | 1,18% | 1,11% |
| VISP-MUPI 4 | 1,09% | 0,81% |
| VISP-MUPI 5 | 1,01% | 1,01% |
| VISP-MUPI 6 | 0,70% | 0,66% |
| VISP-MUPI 7 | 0,76% | 0,47% |
| Promedio Ponderado | 0,86% | 0,79% |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

El promedio ponderado observado del prepago voluntario es del 0,79%, el prepago anual se encuentra con un 99% de confianza en el intervalo de 0,63% a 0,95%.

De acuerdo con el análisis de prepagos voluntarios realizado en el Anexo de Especificaciones, se observa que el índice de prepagos se mantiene por debajo del 1% durante los primeros 33 meses de vida del fideicomiso. A partir de ese punto, se evidencia una tendencia creciente que alcanza un 1,60% en el mes 49, para luego estabilizarse con fluctuaciones entre 0,8% y 1,4% hasta el mes 81. Posteriormente, los prepagos muestran un comportamiento más volátil, ubicándose en un rango de 1,5% a 3,8%. Para efectos de proyección, se aplicará una media móvil de 6 meses, mientras que en los resúmenes se reportará el promedio suavizado de dicha serie, equivalente a 1,22%.



Fuente y Elaboración: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

Análisis de sensibilidad

Dada la naturaleza de la estructura financiera, los distintos escenarios bajo los cuales se puede proyectar la cartera a ser titularizada, tendrán como resultado variaciones en la vida promedio y duración de los Valores. Además de las consideraciones del entorno, se ha tomado en cuenta los gastos que tendrá el Fideicomiso. Bajo esta consideración, es conveniente analizar el comportamiento de los Valores, tomando en cuenta los siguientes indicadores:

- Vida Promedio: Es una metodología para calcular el plazo de un Valor, para lo cual se considera la recuperación de capital, en cada período, ponderado para el valor nominal del título. En esta metodología no se toma en cuenta el cupón de interés del valor.
- Duración: Es una medida del vencimiento de los flujos de un Título Valor que toma en cuenta todos los flujos de efectivo ponderados por el valor actual de los flujos.
- Duración Modificada: Expresa el impacto que tendrá el precio de un Valor ante variaciones marginales de la tasa de interés.

El análisis se lo realiza en tres escenarios: Optimista, Pesimista y Probable. El valor resultante de la Vida Promedio, Duración y Duración Modificada en cada escenario proyecta el comportamiento de la cartera y los flujos de pago de los valores. Los escenarios presentados a continuación parten del supuesto que la Etapa de Acumulación terminó.

Resumen de Escenarios

| Escenarios | Clases | Supuestos | | | Resumen de datos | | | |
|------------|--------|-----------|----------------|---------|------------------|----------|---------------------|-----------------|
| | | Mora | Siniestralidad | Prepago | Vida promedio | Duración | Duración modificada | Plazo calculado |
| Optimista | A1 | | | | 7,17 | 4,81 | 4,77 | 158 |
| | A2-P | 20,95% | 1,72% | 2,00 % | 17,6 | 8,38 | 8,31 | 274 |
| | A2-E | | | | 17,6 | 17,45 | 17,44 | 274 |
| Probable | A1 | | | | 8,57 | 5,45 | 5,4 | 178 |
| | A2-P | 35,84% | 1,94% | 1,22% | 19,19 | 8,65 | 8,58 | 291 |
| | A2-E | | | | 19,19 | 19 | 19 | 291 |
| Pesimista | A1 | | | | 8,7 | 5,49 | 5,45 | 180 |
| | A2-P | 51,18% | 2,22% | 1,22% | 19,42 | 8,68 | 8,61 | 294 |
| | A2-E | | | | 19,42 | 19,23 | 19,23 | 294 |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

El escenario probable se construyó en base a los índices observados para la mora, siniestralidad y prepago, tomando una posición conservadora se aplicaron índices de mora, siniestralidad y prepago superiores a lo observado y se obtuvieron los parámetros de vida promedio, duración, duración modificada y plazo calculado que se aprecian en la tabla anterior.

Estos efectos, en las características de riesgo, se toman en consideración y se reflejan en la calificación de cada una de las clases de los Valores.

Al analizar el comportamiento de la cartera de Mutualista Pichincha se han determinado las siguientes probabilidades de ocurrencia para cada escenario:

- Escenario Probable con un 95% de probabilidad de ocurrencia
- Escenario Optimista con un 2% de probabilidad de ocurrencia
- Escenario Pesimista con un 3% de probabilidad de ocurrencia

Índice de Siniestralidad y cobertura aplicando el Mecanismo de garantía frente al monto de Siniestralidad

En relación con el análisis de siniestralidad, el Estructurador Financiero ha proyectado un índice para cada uno de los escenarios contemplados (optimista, probable y pesimista). En el escenario optimista, se proyecta una siniestralidad de US\$ 923,12 mil, mientras que en el escenario probable se estima en US\$ 1,04 millones, y en el escenario pesimista alcanza los US\$ 1,19 millones. Es importante destacar que estos índices de siniestralidad ofrecen una cobertura suficiente de 7 veces para el primer escenario, 7 veces para el escenario probable y 8 veces para el escenario pesimista, en comparación con la siniestralidad observada.

En este contexto, Pacific Credit Rating S.A. considera que el mecanismo de garantía basado en la subordinación de clases es adecuado y cuenta con la capacidad de ofrecer una cobertura efectiva frente a los índices de siniestralidad en los distintos escenarios.

Cobertura Índice de Siniestralidad

| Escenarios | A | B | C | # de veces Cobertura (B/A) |
|---------------------|------------|----------------|--------------|----------------------------|
| | Observado* | Siniestralidad | Monto (US\$) | |
| Escenario Optimista | 0,26% | 1,72% | 923.117 | 7 |
| Escenario Probable | 0,26% | 1,94% | 1.041.417 | 7 |
| Escenario Pesimista | 0,26% | 2,22% | 1.191.981 | 8 |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

Rendición Anticipada

La estructura de esta titularización a través del establecimiento del mecanismo de garantía constituye una condición permanente de pago anticipado, pagos que pueden variar mes a mes. Esta estructura asegura que el inversionista recupera su inversión lo antes posible, sin que los excedentes de caja sean usados por el Fideicomiso de Titularización para otros fines. Por tanto, esta titularización no contempla mecanismos adicionales de redención anticipada.

Prelación de Pagos

El Agente de Manejo, aplicará la siguiente prelación, para cancelar los títulos emitidos, usando los flujos de efectivo que en el futuro genere el Fideicomiso de Titularización.

Etapas de Acumulación

- Intereses atrasados correspondientes a la cuenta por pagar a favor del Originador y de Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 por la cartera transferida.
- Intereses correspondientes a las cuentas por pagar a favor del Originador y Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 por la cartera transferida del mes de pago.

Etapas de Amortización

- Intereses atrasados a la clase A1, si existen.
- Intereses de la clase A1 del correspondiente mes de pago.
- Intereses atrasados de la clase A2-P y A2-E, si existen.
- 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 clase A2-P y capital de la clase 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. 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; en atención a lo dispuesto en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

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

Asamblea de Inversionistas y Comité de Vigilancia

La Asamblea de Inversionistas constituye un grupo conjunto compuesto por los Inversionistas o Tenedores. Actúa como el último recurso consultivo tanto para el Agente de Manejo como para el Comité de Vigilancia, en situaciones no previstas en el contrato original. La Asamblea de Inversionistas deberá reunirse cuando sea convocada por el Agente de manejo o el Comité de Vigilancia o por un número de Inversionistas que represente más del 50% del saldo de capital de los Valores de cada clase emitida y en circulación.

Por su parte, el Comité de Vigilancia es la primera instancia consultiva para el Agente de Manejo, en caso de decisiones no contempladas en el Contrato de Fideicomiso, Reglamento (RG), leyes o normativas secundarias. Este comité estará formado por un representante de la clase A1, uno de la clase A2-P y dos de la clase A2-E. Cuando la clase A1 haya sido completamente cancelada, la clase A2-P seleccionará un representante adicional.

Fiduciaria o Agente de Manejo

El Agente de Manejo del presente Fideicomiso es Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, la cual fue constituida en julio de 1994. La compañía se encuentra autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para actuar como agente de manejo en procesos de titularización. La entidad cuenta con oficinas en Quito, Guayaquil y Ambato; además cuenta con una plantilla de más de 150 colaboradores especializados, con experiencia y trayectoria dentro del mercado de valores en la estructuración de esquemas fiduciarios.

Asimismo, Fideval S.A. cuenta con una certificación ISO 9001 2015, ha administrado más de US\$ 322 millones en patrimonio en fondos de inversión, más de US\$ 2.600 millones en patrimonios administrados y posee la experiencia de más de 550 fideicomisos administrados.

A lo largo de sus más de 25 años de trayectoria, Fiducia S.A. ha consolidado una posición de liderazgo en el mercado fiduciario ecuatoriano, destacándose particularmente en la administración de fideicomisos de titularización. Su experiencia abarca una amplia gama de estructuraciones exitosas, desde titularizaciones inmobiliarias hasta emisiones respaldadas por flujos futuros, demostrando su capacidad para gestionar instrumentos financieros complejos y de alta responsabilidad.

La evaluación realizada por la Calificadora de Riesgos destaca varios aspectos fundamentales de Fideval S.A., como lo es su robusta estructura administrativa, respaldada por sistemas de control interno y gobierno corporativo; su competencia técnica, evidenciada en la calidad y experiencia de su equipo directivo y operativo; su sólida posición competitiva en el mercado fiduciario nacional; y su extensa trayectoria en la estructuración y administración de fideicomisos. Estos factores contribuyen significativamente a la confiabilidad y eficiencia en la gestión del presente Fideicomiso.

Administrador de Cartera y Originador

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, constituida en noviembre de 1961, acumula 63 años de experiencia en el financiamiento de vivienda y proyectos inmobiliarios. Su trayectoria se complementa con una sólida estructura técnica y administrativa, consolidando su perfil como originador confiable en procesos de titularización.

Mantiene una calificación de riesgo “AA” con perspectiva estable, vigente desde la última revisión de Pacific Credit Rating en 2024. Al cierre de marzo de 2025, reporta:

- Patrimonio técnico / activos ponderados por riesgo: 10,36 %
- Morosidad total: 8,92 %
- Morosidad inmobiliaria: 4,38 %
- Cobertura de provisiones: 85,18 %
- Fondos disponibles / depósitos a corto plazo: 11,74 %
- Apalancamiento (activos / patrimonio técnico): 15,54 veces

Mutualista Pichincha mantiene el primer lugar en participación de activos, pasivos, patrimonio y cartera dentro del sistema mutualista ecuatoriano. de fideicomisos refuerza la confianza en la capacidad del Originador para gestionar eficazmente el fideicomiso, asegurando su estabilidad y éxito a largo plazo.

Servidor Maestro

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 mantiene como figura específica la de Servidor Maestro delegada a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., cuyas obligaciones son las siguientes:

1. Vigilar el cumplimiento de los parámetros de crédito establecidos en el programa.
2. Verificar y validar la información enviada por el Administrador de cartera al Agente de manejo con respecto a la administración de la cartera transferida al Fideicomiso.
3. Realizar los cálculos a fin de distribuir entre los inversionistas los flujos recibidos.
4. Monitorear la gestión del Administrador de cartera
5. Generar información que sea requerida por el Agente de manejo, respecto al comportamiento de la cartera y la estructura financiera.
6. Generar los reportes para los inversionistas dentro del proceso de titularización.

CTH S.A. que inició actividades en enero 1997, es un referente de cartera hipotecaria al ser la única institución de esta naturaleza en el sistema financiero ecuatoriano, sus principales accionistas corresponden a instituciones financieras públicas y privadas, así como organismos multilaterales.

CTH ha estructurado varios procesos de titularización tanto propias como de terceros en donde se encuentran los principales bancos del país, a continuación, un resumen de las estructuraciones realizadas:

| Fecha | Estructuraciones Realizadas |
|-------|-----------------------------|
|-------|-----------------------------|

| | |
|------|---|
| 2016 | A finales del 2016, se realizó la titularización de cartera FIMECTH8 por US\$ 17,00 millones. |
|------|---|

| Fecha | Estructuraciones Realizadas |
|-------|---|
| 2017 | En el 2017 se realizaron tres procesos; la titularización FIMECTH 9 por US\$ 9,00 millones y dos procesos de titularizaciones de cartera VIP originados por terceros (VIP PCH1 por US\$ 101.4 millones y VIP-PAC1 por US\$ 35,00 millones). |
| 2018 | Durante el 2018 se realizaron dos procesos de titularización de cartera VIP; Mutualista Pichincha (VIP MUPI1) por US\$ 15,00 millones en agosto-2018 y Banco Pichincha en noviembre-2018 (VIP-PCH2) por un valor de US\$ 158,4 millones. |
| 2019 | En el 2019 se colocó la segunda titularización de cartera VIP de Banco del Pacífico (VIP-PAC2) por US\$ 79,3 millones, la segunda titularización de cartera VIP de la Mutualista Pichincha (VIP-MUPI2) por US\$ 14,99 millones y la tercera titularización de cartera VIP de Banco del Pichincha (VIP-PCH 3) por US\$ 80,6 millones. |
| 2020 | En el 2020 se realizó la titularización de cartera FIMECTH11 por US\$ 20,00 millones. Adicionalmente se colocó la tercera titularización de cartera VISP de la Mutualista Pichincha (VISP-MUPI3) por US\$ 29,45 millones. |
| 2021 | En el 2021 se realizó la cuarta titularización de cartera VISP de Banco del Pichincha (VISP-PCH 4) por US\$ 32,36 millones, la tercera titularización de cartera VISP de Banco del Pacífico (VISP-PAC3) por US\$ 122,57 millones, la cuarta titularización de cartera VIP de Mutualista Pichincha (VISP-MUPI4) por US\$ 45,16 millones, la primera titularización de cartera VIP de Mutualista Azuay por US\$ 19,96 millones Adicionalmente se colocó la quinta titularización de cartera inmobiliaria de Banco Pichincha (FIMEPCH5) por US\$ 176,22 millones. |
| 2022 | En el mes de marzo 2022 se colocaron US\$ 5'500.000,00 y en junio 2022 se completó la colocación de la emisión por un monto de US\$ 2'500.000,00, correspondientes a la Emisión de Obligaciones de Largo plazo por un monto total de US\$ 8'000.000,00, se colocó la quinta titularización de cartera VIP de Banco Pichincha (VISP-PCH5) por US\$ 81,45, la quinta titularización de cartera VIP de Mutualista Pichincha por US\$ 59,75 millones y la sexta titularización de cartera VIP de Banco Pichincha (VISP-PCH6) por US\$ 78,90 millones. |
| 2023 | En el mes de marzo 2023 se colocó la segunda titularización de cartera VISP de Mutualista Azuay (VISP-MAZ 2) por US\$ 24,93 y en los meses de agosto y septiembre 2023 se realizó la sexta titularización de Mutualista Pichincha (VISP-MUPI 6) por US\$ 60,00 y la séptima titularización de Banco Pichincha (VISP-PCH 7) por US\$ 132,02 millones, respectivamente. El Fideicomiso Mercantil CTH 12 fue inscrita el 26 de diciembre de 2023 con No. 2023.Q.04.003921 bajo No. de Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094255 por un monto de US\$ 16,70 millones. |
| 2024 | Se estructuró y colocó el VISP-MAZ3 por US\$ 25,19 millones, el FIMECTH 12 por US\$ 16,70 millones, el VISP-PCH8 por US\$ 144,23 millones, el VISP-ATQ1 por US\$ 9,00 millones y el VISP-MUPI7 por US\$ 51,26 millones. |
| 2025 | Se colocaron el VISP-BGR2 por US\$ 31,38 millones y el VISP-MAZ4 por US\$ 30,68 millones. |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y Elaboración: Pacific Credit Rating S.A.

En los últimos años, la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. ha estructurado múltiples procesos de titularización, tanto propios como de terceros, trabajando con los principales bancos y mutualistas del país. Entre las operaciones más relevantes se incluyen emisiones para Banco Pichincha, Banco del Pacífico, Mutualista Pichincha y Mutualista Azuay, en modalidades de cartera VIP, VISP e inmobiliaria.

A la fecha de análisis, la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. mantiene una calificación de fortaleza financiera AA-, lo que refleja su sólida posición financiera y su capacidad para cumplir con sus compromisos. La calificadoradora Pacific Credit Rating (PCR) destaca la idoneidad de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. como Servidor Maestro, su estructura operativa robusta y especializada, así como su historial de gestión eficiente y gobierno corporativo sólido, elementos que consolidan su papel como actor clave en el mercado financiero ecuatoriano.

Metodología utilizada

- Metodología de calificación de riesgo para los valores provenientes de procesos de titularización (Ecuador).

Información utilizada para la Calificación

- **Información financiera del Fideicomiso:** Estados Financieros Internos del VISP MUPI 8 al 17 de septiembre de 2025
- Contrato Constitución del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 y sus reformas.
- Estructura y Características de la Cartera Titularizada.
- Reglamento de Gestión
- Anexo cálculo de factores de desviación de flujos
- Anexo de especificaciones
- Otros papeles de trabajo.

Presencia Bursátil

Situación del Mercado de Valores:

El mercado de valores en Ecuador ha mostrado un crecimiento sostenido desde su inicio formal en la década de 1970, consolidándose como un actor clave en el desarrollo económico del país. A pesar de su tamaño reducido en comparación con otros mercados regionales, se evidencia una expansión progresiva en términos de participación y volumen. El número de empresas cotizantes ha crecido significativamente, pasando de 100 a 150 en los últimos años, mientras que el volumen de operaciones se ha incrementado lo que refleja un dinamismo positivo en la actividad bursátil y un interés creciente en el financiamiento a través de mercados de capitales.

A pesar de los avances registrados, el mercado bursátil ecuatoriano enfrenta diversos desafíos estructurales y coyunturales. La tasa de ahorro nacional, que influye directamente en la disponibilidad de recursos para inversión, sigue siendo limitada, lo que restringe el crecimiento del mercado. A su vez, la situación de pagos internacionales y la deuda externa del país afectan la percepción de riesgo entre inversionistas, limitando la atracción de capital extranjero.

El mercado de valores es un sistema donde se realizan todas las operaciones de inversión destinadas a financiar diversas actividades que generan rentabilidad. Esto se lleva a cabo mediante la emisión y negociación de valores, tanto a corto como a largo plazo, y a través de operaciones directas en las Bolsas de Valores. Las principales ventajas del mercado de valores incluyen su organización, eficiencia y transparencia, así como una intermediación competitiva que fomenta el ahorro y lo convierte en inversión, generando un flujo constante de recursos para financiamiento a mediano y largo plazo, entre otras.

Para diciembre de 2022, el monto negociado descendió a US\$ 13,45 millones, representando un 11,8% del PIB y una variación de -14%. A finales de 2023, el monto negociado se contrajo en un 1%, totalizando US\$ 13,31 millones y representando el 1% del PIB.

En diciembre de 2024, el monto registrado fue de US\$ 15.752 millones siendo superior a lo reportado en su año previo y el más alto reportado en los últimos años. Al analizar el mercado por sector, los títulos emitidos por el sector privado representaron el 54,66%, mientras que los del sector público representaron el 45,34%³, siendo el mercado primario el principal actor con un 82,05% y la diferencia mercado secundario. Durante el 2024, los principales sectores participantes en el mercado bursátil nacional han sido Actividades Financieras y de Seguros (53,90%), Administración Pública y Defensa (37,96%), Industrias Manufactureras (3,13%), Comercio al por Mayor y Menor (2,60%), y otros 12 sectores con una participación individual menor.

Durante el período enero – junio de 2025, el valor efectivo negociado acumulado ascendió a US\$ 8.728 millones, lo que representa aproximadamente el 55% del total negociado en todo 2024 (US\$ 15.752 millones). Este desempeño estuvo impulsado por las emisiones del sector público (US\$ 5.394 millones), que superaron las del sector privado (US\$ 3.333 millones), evidenciando una mayor participación del Estado como demandante de financiamiento en el mercado local.

El mercado primario hasta junio de 2025 concentró la mayor parte de las operaciones, con US\$ 7.141 millones negociados, mientras que el mercado secundario se mantuvo limitado, con apenas US\$ 1.586 millones, lo que refleja la falta de profundidad y liquidez en la negociación de valores ya emitidos. En cuanto al tipo de instrumento, la renta fija dominó ampliamente, con US\$ 8.671 millones acumulados frente a solo US\$ 56,98 mil en renta variable, reafirmando el perfil conservador del mercado ecuatoriano y la escasa capitalización de empresas vía acciones.

Por tipo de títulos, los más negociados en lo que va del año fueron:

- Certificados de inversión (US\$ 1.861 millones)
- Certificados de tesorería (US\$ 2.019 millones)
- Certificados de depósito (US\$ 1.736 millones)
- Bonos del Estado (US\$ 1.203 millones)
- Notas de crédito (US\$ 435 mil)

Estos resultados confirman una preferencia por instrumentos de corto y mediano plazo, mayormente utilizados por instituciones públicas y privadas para cubrir requerimientos de liquidez o rotación de cartera. El análisis por calificación de riesgo muestra que los papeles con mejor nota crediticia (AAA) concentran el mayor volumen negociado tanto en papel comercial como en obligaciones corporativas y titularizaciones, lo que refuerza la alta aversión al riesgo del mercado. No obstante, las tasas internas de retorno (TIR) promedio ofrecen una compensación atractiva, especialmente para emisores con calificaciones entre AA y AA+.

Finalmente, al observar la distribución por rama económica, se evidencia una fuerte concentración: el sector financiero y de seguros representó 45,92% del total negociado, seguido muy de cerca por la administración pública (45,42%). La participación de sectores productivos como la industria, comercio o construcción sigue siendo marginal, lo que limita la función del mercado de valores como fuente de financiamiento para el aparato productivo nacional.

Este comportamiento reafirma la necesidad de profundizar el mercado, ampliar la base de emisores, dinamizar la renta variable y promover un entorno regulatorio que estimule la inversión institucional y privada de largo plazo. El fortalecimiento del mercado secundario y la diversificación sectorial serán claves para que el mercado de capitales cumpla un rol más protagónico en la financiación del desarrollo económico del país.

Hechos de Importancia

Del Fideicomiso:

- A la fecha de corte, el Fideicomiso se encuentra en etapa de acumulación; sin embargo, ya se transfirió la totalidad de la cartera al fideicomiso por US\$ 54,32 millones.
- A la fecha de corte, el Fideicomiso se encuentra en proceso de reforma de la escritura de constitución.

Atentamente,



Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.

³ Cifras tomadas a diciembre de 2024 de la Bolsa de Valores de Quito, *Boletines Mensuales* y *Boletín Informativo*.

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 – (VISP-MUPI 8)

Comité No.: 290-2025

Fecha de Comité: 07 de octubre de 2025

Informe con Estados Financieros No Auditados al 17 de septiembre de 2025

Quito - Ecuador

Equipo de Análisis

Ing. Jhonatan Velastegui

(593) 24501-643

dvelastegui@ratingspcr.com

Calificación

AAA

Significado de la Calificación

Categoría 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.

Categoría 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.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

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

| Instrumento Calificado | No. Inscripción | Resolución SCVS |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 | N/A Calificación Inicial | N/A Calificación Inicial |

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, PCR decidió asignar las calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8**, como se indica a continuación: "AAA" para la **Clase A1** y "B-" para la **clase A2-P** y para la **clase A2-E**, con información al **17 de septiembre de 2025**. La decisión se sustenta en la fortaleza integral del Fideicomiso, respaldada por factores determinantes. En primer lugar, el Originador posee una amplia trayectoria y experiencia en la originación y colocación de créditos hipotecarios, lo que se refleja en una cartera de alta calidad crediticia. Adicionalmente, el patrimonio autónomo mantiene un desempeño favorable en los niveles de recaudación, considerando que actualmente se encuentra en etapa de acumulación. La solidez de la estructura se ve reforzada por un esquema de garantías robusto, fundamentado en la subordinación de clases, y complementado con garantías hipotecarias que respaldan los activos titularizados. Esta combinación, calidad de la cartera, eficiencia en la cobranza, solidez de los mecanismos de garantía y respaldo hipotecario, no solo asegura la estabilidad del Fideicomiso, sino que también otorga a los inversionistas un elevado nivel de confianza y seguridad, confirmando la eficacia de la estructura financiera implementada.

Resumen Ejecutivo

- Trayectoria y posición del originador en el mercado:** La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, constituida en noviembre de 1961, acumula 63 años de experiencia en el financiamiento de vivienda y proyectos inmobiliarios. Su trayectoria se complementa con una sólida estructura técnica y administrativa, consolidando su perfil como originador confiable en procesos de titularización.
- Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 fue constituido mediante escritura pública otorgada el 5 de diciembre de 2024, compareciendo la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha en calidad de Constituyente y Originador, y Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de Fiduciaria o Agente de Manejo. Este fideicomiso se estableció a través de la transferencia, bajo título de Fideicomiso Mercantil y de forma temporal e irrevocable, de un aporte inicial. Actualmente, el fideicomiso se encuentra en su etapa de acumulación; a la fecha de corte, se ha transferido cartera al fideicomiso por US\$ 54,32 millones, correspondiente a 710 créditos.
- Patrimonio autónomo de excelente calidad:** La evaluación de la cartera del Fideicomiso Mercantil VISP-MUPI 8 resalta su sólida estructura crediticia y un perfil de riesgo bajo. La alta calidad del portafolio se refleja en que el 97,81% de los créditos cuenta con calificación A1, consolidando una base altamente confiable. La concentración en una de las principales ciudades del país aporta estabilidad adicional, al enfocarse en mercados con mayor solidez económica. Los niveles de protección se ven reforzados por una cobertura de garantías del 112,26% y un índice deuda-avalúo del 88,97%, indicadores que reflejan un respaldo adecuado frente a eventuales contingencias. Asimismo, la solvencia de los deudores se encuentra sustentada en un índice cuota-ingreso del 27,01%, significativamente inferior al límite máximo establecido. En conjunto, estos elementos configuran una cartera equilibrada, con adecuados mecanismos de mitigación de riesgo y una estructura resistente frente a escenarios adversos.
- Niveles de recaudación robustos:** A pesar de no encontrarse en la etapa de amortización, el patrimonio autónomo que conforma el fideicomiso ha logrado recaudar, hasta la fecha de corte, un total de US\$ 1,58 millones. Esta suma se distribuye en un 65,10% (US\$ 1,03 millones) por intereses, en un 34,90% (US\$ 550,02 mil) en amortización de capital y el restante por concepto de intereses por mora.

- Mecanismo de garantía adecuado:** El Fideicomiso Mercantil VISP-MUPI 8 cuenta con una estructura sólida de protección para los inversionistas, respaldada principalmente por la subordinación de clases, que permite absorber posibles pérdidas en escenarios adversos y otorga una capa adicional de seguridad a la clase privilegiada (A1). Adicionalmente, la cartera hipotecaria que conforma el Patrimonio Autónomo del Fideicomiso mantiene una calidad elevada, respaldada por garantías hipotecarias, pólizas de seguro de incendio y líneas aliadas, y seguros de desgravamen equivalentes al 100% del saldo de los créditos. La interacción entre la estructura de subordinación y la calidad de los activos subyacentes fortalece la confianza en el fideicomiso, proporcionando un alto nivel de protección a los inversionistas y contribuyendo a la estabilidad general de la estructura financiera.
- Proyecciones sólidas y alineadas con estándares normativos:** Las proyecciones de flujos de efectivo para esta titularización se fundamentan en un análisis riguroso de escenarios que contempla supuestos de morosidad, siniestralidad y prepago. Se establecen tres escenarios —optimista, probable y pesimista— que ofrecen una visión integral del posible comportamiento de los flujos, anticipando variaciones en los principales factores de riesgo. Este enfoque garantiza que la estructura esté preparada para afrontar condiciones diversas, asegurando el cumplimiento de los requerimientos normativos y brindando confianza a los inversionistas.

Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8 mantiene las siguientes características:

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Características del Instrumento

| | | | |
|---|---|--|--|
| Originador | Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha | | |
| Agente de Manejo | Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos | | |
| Agente de Pago | Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE) | | |
| Servidor Maestro | Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. | | |
| Administrador de Cartera Hipotecaria | Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha | | |
| Custodio | Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. | | |
| Forma de Presentación | Valores de contenido crediticio, títulos ejecutivos, denominados VT-MUPI 8 | | |
| Monto de Emisión del Fideicomiso | Hasta por US\$ 54.320.789,78 | | |
| Etapas | Etapa de Acumulación: hasta 12 meses, a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización Etapa de Amortización: hasta 360 meses (vencimiento legal) | | |
| Monto total y proporción de la emisión por clase | Clase | Monto hasta (US\$) | Representación (%) |
| | A1 | 29.604.830,42 | 54,50% |
| | A2-P | 2.716.039,49 | 5,00% |
| | A2-E | 21.999.919,87 | 40,50% |
| | Total | 54.320.789,78 | 100,00% |
| Plazo etapa de los valores | Clase | Vencimiento calculado desde inicio etapa amortización (meses) | Vencimiento legal desde inicio etapa amortización (meses) |
| | A1 | 178 | 360 |
| | A2-P | 291 | 360 |
| | A2-E | 291 | 360 |
| Rendimiento | Etapas de Acumulación | | |
| | Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP + 4,62 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0,10 puntos porcentuales sobre el 40,5% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del fideicomiso. | | |
| | El Fideicomiso de Titularización no reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 para la adquisición de cartera. | | |
| | En caso de que la entidad financiera no utilice la totalidad de los recursos entregados en el plazo de la Etapa de Acumulación, el Fideicomiso de Titularización devolverá los recursos no utilizados al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 previo al inicio de la Etapa de Titularización. Adicionalmente, la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 intereses sobre los recursos no utilizados. | | |
| | Etapas de Amortización | | |
| | Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera: | | |
| | Clases | Tasas de interés nominales | |
| | A1 | TPP+ 4,62 p.p. | |

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 8

Características del Instrumento

| | | |
|-------------------------------|--|----------------|
| | A2-P | TPP+ 4,62 p.p. |
| | A2-E | 0,10 p.p.* |
| | * Los tenedores de la clase A2-E recibirán además un rendimiento que será el que resulte del remanente del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases. | |
| Amortización | En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago. | |
| Día de pago | Será el 16 de cada mes (y, si ese día no es un día hábil, en el siguiente día hábil). | |
| Día de cierre | El último día de cada mes. | |
| Mecanismos de garantía | El mecanismo de garantía establecido es la subordinación de clases; en tal virtud, a la clase subordinada (clase A2-P y A2-E respecto de la clase A1) se imputarán, hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública y en el Contrato de Fideicomiso de Titularización. | |

Fuente: Corporación de Desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y **Elaboración:** Pacific Credit Rating S.A.

Atentamente,



Econ. Yoel Acosta
Gerente General
Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating S.A.