

CERTIFICADO

CALIFICACIÓN DE RIESGO GLOBAL DE FORTALEZA FINANCIERA DE: **CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SEGUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.**

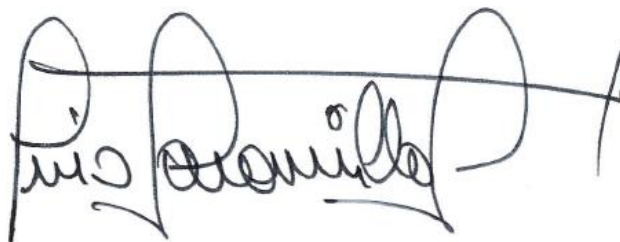
El Comité de Calificación No. F-050-2026 celebrado en Quito, el día 25 de junio de 2026, con información financiera cortada al 31 de marzo de 2026 por unanimidad decidió otorgar a CORPORACION DE DESARROLLO DE MERCADO SEGUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A. la calificación de:

“AA-”

La entidad presenta muy buena: situación financiera; solvencia; y, gestión integral de riesgos, que se refleja en el acceso a los mercados naturales de dinero y en su capacidad de intermediación financiera. No parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las entidades que se encuentran en la categoría más alta de calificación. El impacto de cambios adversos en el negocio y economía sería bajo.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Quito, 25 de junio de 2026.



Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA
Gerente General

**INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DE FORTALEZA FINANCIERA
CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.**

Quito – Ecuador

Sesión de Comité No. F-050/2026, del 25 de junio de 2026
Información Financiera cortada al 31 de marzo de 2026

Contactos:

Econ. Luis Jaramillo
Gerente General
luis.jaramillo@classrating.ec

Ing. Alejandra Dávalos
Directora de Riesgos
alejandra.davalos@classrating.ec

www.classinternationalrating.com

La **CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.** inició sus operaciones en 1997 con el propósito de desarrollar mecanismos de financiamiento para el sector vivienda y contribuir al mercado secundario de hipotecas en el Ecuador.

CTH S.A. es una institución financiera especializada cuyas actividades comprenden la originación de cartera hipotecaria, la estructuración y administración de procesos de titularización de cartera propia y de terceros, la prestación de servicios de servidor maestro y el desarrollo de mecanismos orientados a movilizar recursos hacia el financiamiento habitacional.

La Corporación mantiene una oficina matriz en la ciudad de Quito y una oficina de representación en Guayaquil, desde donde desarrolla sus operaciones a nivel nacional.

Durante su trayectoria, CTH S.A. ha participado en diversos procesos de titularización de cartera hipotecaria, tanto propia como de terceros, de conformidad con las actividades contempladas en su objeto social y en la normativa aplicable.

Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. F-050/2026 del 25 de junio de 2026 decidió otorgar la calificación de **"AA-" (Doble A menos)** a LA **CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CTH S.A.**

Categoría AA: La entidad presenta muy buena: situación financiera; solvencia; y, gestión integral de riesgos, que se refleja en el acceso a los mercados naturales de dinero y en su capacidad de intermediación financiera. No parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las entidades que se encuentran en la categoría más alta de calificación. El impacto de cambios adversos en el negocio y economía sería bajo.

Tendencia: Estable

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

La calificación de riesgo global de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., representa la opinión de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. como resultado del proceso de evaluación realizado de acuerdo a su metodología y a la escala establecida por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y expresa la capacidad de la Corporación para administrar y gestionar los riesgos con terceros, a los cuales su actividad está expuesta; y, la solvencia de la entidad con la finalidad de cumplir sus obligaciones con el público.

La información presentada y utilizada en el presente estudio técnico de calificación, proviene de fuentes oficiales, por lo que dicha información publicada en este informe de calificación se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. La entidad financiera calificada es la responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. La entidad financiera calificada tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado a la Calificadora la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, la entidad financiera asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente oficial para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información. La calificadora no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida.

La presente Calificación de Riesgos tiene una vigencia de tres meses o menos, en caso de que la calificadora decida revisarla en menor plazo.

Eventos de Riesgo

Los principales eventos de riesgos que han sido considerados para el análisis son:

- a. Riesgo de Crédito, incluyendo el riesgo de contraparte, riesgo país y riesgo sectorial asociado al mercado inmobiliario y de vivienda.
- b. Riesgo de Concentración, relacionado con la exposición a deudores, originadores, administradores de cartera y fuentes de fondeo.
- c. Riesgo de Liquidez, asociado a la administración de activos y pasivos, descalces de plazos y capacidad de acceso a fuentes alternativas de financiamiento y procesos de titularización.
- d. Riesgo de Mercado, que comprende principalmente el riesgo de tasa de interés y, de ser aplicable, el riesgo de valoración del portafolio de inversiones.
- e. Riesgo de Solvencia, relacionado con la suficiencia patrimonial, patrimonio técnico constituido y capacidad de absorción de pérdidas.
- f. Riesgo Operacional, que incluye el riesgo tecnológico, legal, regulatorio, de continuidad del negocio y de seguridad de la información.
- g. Riesgo de Gobierno Corporativo, vinculado con la estructura de administración, mecanismos de control interno, transparencia y gestión de conflictos de interés.
- h. Riesgo Estratégico y de Modelo de Negocio, asociado a la dependencia de procesos de titularización, disponibilidad de fuentes de fondeo de largo plazo y evolución del mercado hipotecario y de valores.

Resumen Ejecutivo

- La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. es una institución del sistema financiero privado ecuatoriano, constituida en 1997, cuyo objeto social se concentra en la movilización de recursos hacia los sectores de vivienda e infraestructura, mediante el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Sus actividades comprenden la adquisición y administración de cartera hipotecaria, la estructuración de procesos de titularización, la actuación como servidor maestro, custodio y agente de pago, así como la prestación de servicios especializados de soporte operativo a administradoras de fondos y fideicomisos.
- Al 31 de marzo de 2026, el activo total de CTH S.A. ascendió a USD 14,93 millones, registrando un incremento de 17,21% frente a marzo de 2025. La estructura del activo estuvo concentrada principalmente en cartera de créditos e inversiones, rubros que representaron 48,56% y 43,98% del activo total, respectivamente.
- La cartera bruta de créditos se ubicó en USD 10,28 millones al cierre de marzo de 2026, conformada en su totalidad por cartera inmobiliaria. Este saldo presentó un crecimiento de 89,41% frente a marzo de 2025 y de 6,69% respecto de diciembre de 2025.
- El indicador de morosidad de la cartera inmobiliaria mostró una reducción durante los últimos doce meses, al pasar de 32,34% en marzo de 2025 a 15,87% en marzo de 2026. No obstante, dicho indicador continúa siendo un aspecto de seguimiento dentro del análisis de calidad de activos. La cobertura de cartera problemática alcanzó 185,60% a marzo de 2026.
- Los ingresos totales de CTH S.A. alcanzaron USD 1,45 millones durante el primer trimestre de 2026, superiores en 21,10% a los registrados en marzo de 2025. La estructura de ingresos estuvo conformada principalmente por intereses y descuentos ganados, con una participación de 53,14%, ingresos por servicios con 34,02% y otros ingresos con 12,83%.
- La utilidad neta del período ascendió a USD 0,24 millones a marzo de 2026, inferior en 12,22% frente a la registrada en marzo de 2025. Los indicadores de rentabilidad se mantuvieron positivos, con un ROA promedio de 6,27% y un ROE promedio de 10,27%.
- El pasivo total alcanzó USD 5,49 millones a marzo de 2026, equivalente al 36,76% del activo total. Su principal componente correspondió a obligaciones financieras con instituciones financieras locales, que sumaron USD 3,45 millones y representaron 62,87% del pasivo total. Las cuentas por pagar ascendieron a USD 2,01 millones, con una participación de 36,67%.

- El patrimonio de CTH S.A. ascendió a USD 9,45 millones al cierre de marzo de 2026, equivalente al 63,26% del activo total. El capital social se mantuvo en USD 3,94 millones, mientras que las reservas alcanzaron USD 3,99 millones y los resultados acumulados USD 1,35 millones.
- El patrimonio técnico constituido alcanzó USD 9,52 millones a marzo de 2026, frente a un requerimiento mínimo de USD 0,78 millones, generando un excedente de patrimonio técnico de USD 8,74 millones. El indicador de solvencia, medido como patrimonio técnico constituido sobre activos ponderados por riesgo, se ubicó en 109,81%, superior al mínimo regulatorio de 9,00%.
- En materia de liquidez, CTH S.A. no registró posiciones de liquidez en riesgo bajo los escenarios esperado y dinámico durante el primer trimestre de 2026. Bajo el escenario contractual se identificó una posición de riesgo de USD 222,02 mil en la banda de 31 a 60 días; sin embargo, la entidad mantuvo activos líquidos netos por USD 445,09 mil, monto suficiente para cubrir dicha exposición.
- El riesgo de mercado de CTH S.A. se encuentra asociado principalmente a variaciones en tasas de interés. A marzo de 2026, la sensibilidad del margen financiero registró una posición en riesgo de USD 121,09 mil, equivalente al 1,27% del patrimonio técnico constituido, mientras que la sensibilidad del valor patrimonial ascendió a USD 36,41 mil, equivalente al 0,38% del patrimonio técnico constituido.
- La administración integral de riesgos se desarrolla con base en el Manual de Administración Integral de Riesgos aprobado en septiembre de 2022, complementado por manuales específicos en materia de seguridad de la información, continuidad del negocio, recuperación ante desastres y prevención de lavado de activos. Al 31 de marzo de 2026, no se evidencian eventos reportados que hayan afectado la continuidad de las operaciones de la Corporación.
- CTH S.A. mantiene una estructura de gobierno corporativo conformada por la Junta General de Accionistas, el Directorio, la Presidencia Ejecutiva y comités especializados de apoyo, entre ellos el Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento, Comité de Gestión Integral de Riesgos, Comité de Ética y Comité de Retribuciones. Al cierre de marzo de 2026, su estructura accionaria estuvo conformada por 35 accionistas, entre personas jurídicas y naturales.

Áreas de Análisis en la Calificación de Riesgos:

La información utilizada para realizar el presente estudio de calificación de riesgo proviene de diversas fuentes, entre las cuales se incluyen:

- Estados Financieros Auditados de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. correspondientes a los ejercicios económicos 2023, 2024 y 2025, preparados de conformidad con las normas contables y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.
- Estados Financieros intermedios y boletines financieros publicados por la Superintendencia de Bancos del Ecuador con cortes a marzo de 2025, junio de 2025, septiembre de 2025, diciembre de 2025 y marzo de 2026.
- Informe trimestral de Administración Integral de Riesgos.
- Informes de Auditoría Externa e Interna.
- Información relacionada con la cartera de créditos, provisiones constituidas, indicadores de morosidad, recuperaciones, concentración y cobertura de cartera improductiva.
- Reportes regulatorios y de gestión relacionados con brechas de sensibilidad, sensibilidad del margen financiero, sensibilidad del valor patrimonial y riesgo de liquidez.
- Información del portafolio de inversiones de la Institución.
- Reportes de brechas de liquidez en sus distintos escenarios, estructura de financiamiento, obligaciones financieras, líneas de crédito y demás fuentes de fondeo utilizadas por la Corporación.
- Información relacionada con procesos de titularización realizados por la entidad, así como aquella correspondiente a fideicomisos vinculados a dichas operaciones, cuando ha sido considerada relevante para el análisis.
- Reporte de patrimonio técnico y demás información requerida para evaluar la suficiencia patrimonial y solvencia de la Institución.

- Información cualitativa proporcionada por CTH S.A., incluyendo políticas, manuales, actas de comités, planes de contingencia y otra documentación de soporte.
- Información sobre el entorno macroeconómico ecuatoriano, el mercado inmobiliario, el mercado de valores y el sistema financiero nacional.

El presente Estudio Técnico ha sido elaborado con base en la información proporcionada por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., la información disponible de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, así como en el análisis del entorno económico y político vigente. Se debe señalar que CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no ha efectuado auditoría alguna sobre la información recibida, la cual se considera proveniente de fuentes oficiales y de la propia Institución.

El presente Estudio Técnico corresponde al informe de Calificación de Riesgo de la Fortaleza Financiera de la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. y comprende una evaluación de aspectos cualitativos y cuantitativos de la Institución, así como de las condiciones del entorno económico y financiero en el que desarrolla sus actividades. A través de dicho análisis se determina un nivel de riesgo asociado a su capacidad para administrar adecuadamente los riesgos inherentes a su modelo de negocio, cumplir oportunamente con sus obligaciones financieras y contractuales, y mantener niveles patrimoniales acordes con las exigencias regulatorias y con los riesgos asumidos, lo cual se refleja en la categoría de calificación asignada.

La presente calificación constituye una opinión sobre la capacidad de la Institución para administrar y gestionar los riesgos a los que se encuentra expuesta en el desarrollo de sus actividades, con el propósito de preservar su estabilidad financiera y atender oportunamente sus obligaciones. Esta opinión será revisada en los plazos establecidos en la normativa vigente o cuando las circunstancias así lo ameriten.

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

Aspectos Generales

Riesgo de la Economía

Sector Real

Las perspectivas macroeconómicas para Ecuador apuntan a un crecimiento moderado en el mediano plazo. El Banco Central del Ecuador (BCE) prevé que la economía ecuatoriana registre una expansión cercana de 2,5% para el año 2026, evidenciando expectativas de dinamismo contenido y condicionado por factores internos y externos. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador registraría un crecimiento del PIB cercana al 2,5% para el año 2026¹, lo que evidencia una desaceleración respecto al 2025 (3,2%) y refleja un escenario de recuperación moderada condicionado por restricciones fiscales, menor dinamismo de la inversión y un entorno interno y externo de mayor riesgo². En conjunto, estas proyecciones anticipan que la economía ecuatoriana mantendría una trayectoria de crecimiento sostenido pero limitada, en un contexto de condiciones financieras internacionales todavía restrictivas y volatilidad externa³.

Para Estados Unidos, el FMI proyecta un crecimiento de 2,3% para el año 2026 y 2,1% en el año 2027. La Unión Europea, mantendría un comportamiento positivo (+1,1% para el año 2026 y 1,2% en 2027), mientras que las economías emergentes y en desarrollo de Asia (China e India) continúa siendo la región del mundo que crece a mayor ritmo a nivel global, con un crecimiento previsto del 4,9% en el año 2026 y 4,8% en 2027.⁴ Al referirnos a América Latina y El Caribe, el FMI espera un crecimiento del 2,3% para el año 2026 y 2,7% para el 2027.⁵

Ecuador enfrenta un conjunto de desafíos que limitan sus perspectivas de crecimiento económico. Entre los más relevantes están la volatilidad de los precios del petróleo y las materias primas, factores críticos para una

¹ FMI elevó su proyección de crecimiento del PIB de Ecuador para 2026 | Economía | Noticias | El Universo

² <https://www.worldometers.info/gdp/ecuador-gdp/>

³ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database>; <https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica/programacion-macroeconomica>

⁴ <https://www.aa.com.tr/en/economy/imf-raises-global-growth-forecast-to-32-for-2025/3717126>

⁵ <https://www.imf.org/es/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026>

economía dependiente de los hidrocarburos, además de unas condiciones de financiamiento externo más estrictas que elevan los costos de acceso al crédito internacional. La seguridad interna se destaca también como factor de riesgo: En términos de seguridad y estabilidad, Ecuador mantiene un desempeño desfavorable en el Global Peace Index 2025, ubicándose alrededor del puesto 129 entre 163 países evaluados, lo que evidencia un entorno de riesgo elevado respecto al promedio regional, asociado al incremento de la violencia y del crimen organizado en los últimos años⁶, y desafíos de gobernanza agregan presión al ambiente de inversión y crecimiento.

Así mismo se debe indicar que el entorno económico internacional continúa caracterizado por elevados niveles de incertidumbre asociados a los conflictos geopolíticos, entre ellos la guerra entre Rusia y Ucrania, las tensiones en Medio Oriente y los riesgos comerciales y estratégicos que involucran a Estados Unidos, factores que podrían generar volatilidad en los mercados financieros y en los precios de la energía. En este contexto, el Fondo Monetario Internacional proyecta que la economía mundial crecería alrededor de 3,3 % en 2026 y 3,2 % en 2027, advirtiendo que una escalada de tensiones geopolíticas o interrupciones en el comercio y en las rutas energéticas (principalmente al transporte internacional de energía, especialmente petróleo y gas, combustibles refinados y, en menor medida, electricidad) podrían afectar las cadenas de suministro, las condiciones financieras y los ingresos de economías exportadoras de petróleo como Ecuador.⁷

En el contexto internacional, las tensiones geopolíticas derivadas de la guerra entre Rusia y Ucrania, los conflictos en Medio Oriente y los cambios en la política comercial y monetaria de Estados Unidos continúan generando volatilidad en los mercados financieros internacionales. En este contexto, el Fondo Monetario Internacional señala que movimientos abruptos en el tipo de cambio del dólar, ya sea por ajustes en tasas de interés, cambios en flujos de capital o deterioro en las perspectivas de crecimiento de Estados Unidos, podrían provocar mayor inestabilidad en los mercados financieros globales, afectando especialmente a economías emergentes y dolarizadas como Ecuador.⁸

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados en marzo 2026 o los más próximos disponibles a la fecha, se presentan a continuación:

CUADRO 1: INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
PIB nominal (millones USD) 2025	130.230	Variación interanual PIB (t/t-1) año 2025	2,0%
Deuda Pública Total / PIB (febrero 2026)	48,17%	Inflación mensual (marzo - 2026)	0,12%
Balanza Comercial Total (millones USD) febrero 2026	405,1 (Superávit)	Inflación anual (marzo - 2026)	2,33%
Reservas Internacionales (millones USD marzo 2026)	10.481,3	Inflación acumulada (marzo - 2026)	0,70%
Riesgo país, 05 de mayo de 2026 (puntos)	418	Remesas (millones USD) año 2025	7.729
Precio Barril Petróleo WTI (USD abril 2026)	105,07	Tasa de Desempleo nacional (marzo - 2026)	2,9%

Fuente: Banco Central del Ecuador - Ministerio de Finanzas - INEC / Elaboración: Class International Rating

Al cierre de 2025, el PIB nominal de Ecuador alcanzó USD 130.320 millones, evidenciando una recuperación frente a la contracción real de 2,0% registrada en 2024, según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE). Durante 2025, la economía ecuatoriana registró un crecimiento real de 3,7%, impulsado principalmente por la recuperación de las exportaciones, la inversión y el consumo de los hogares. No obstante, la dinámica económica presentó cierta volatilidad a lo largo del año; en particular, durante el tercer trimestre de 2025 se observó un crecimiento interanual de 2,4%, aunque en términos trimestrales el PIB registró una contracción de 2,2%, asociada principalmente a choques transitorios de oferta, entre ellos la caída de la producción petrolera derivada de interrupciones temporales en el Sistema de Oleoducto Transecuatoriano (SOTE) y en el Oleoducto de Crudos Pesados (OCP). En adelante, las perspectivas para 2026 continúan condicionadas por riesgos asociados a la sostenibilidad del suministro energético, la volatilidad de los precios internacionales del petróleo y las restricciones fiscales.⁹

⁶ <https://www.larepublica.ec/blog/2025/07/08/ecuador-igual-a-ee-uu-en-el-indice-global-de-la-paz-de-2025/>

⁷ <https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/01/19/world-economic-outlook-update-january-2026> / FMI, World Economic Outlook Update, January 2026

⁸ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/> / <https://www.imf.org/en/Publications/GFSR/> / FMI, World Economic Outlook; IMF Global Financial Stability Report; informes sobre riesgos globales y mercados financieros

⁹ <https://www.bce.fin.ec/estadisticas-economicas/>; <https://www.bce.fin.ec/ecuador-crece-37-en-2025-impulsado-por-exportaciones-e-inversion/>

El **Riesgo País** registró 418 puntos al 05 de mayo de 2026.¹⁰ El riesgo país, entre otros factores incide en la tasa de interés a la que pueden acceder los países que buscan nueva deuda en los mercados. Cada 100 puntos de riesgo país equivalen a 1% de interés.¹¹

La **calificación de deuda** al 06 de mayo de 2026 de Moody's¹² para los bonos de deuda ecuatoriana se situó en Caa1 (estable) calificación que se encuentra dentro de la categoría de riesgo sustancial. La calificadora indica que el perfil crediticio del país sigue restringido por opciones de financiamiento limitadas, instituciones débiles y un entorno sociopolítico desafiante, factores que aumentan el riesgo de impago de la deuda o "default". Por otro lado, la agencia Fitch Rating para la misma fecha mantiene la calificación de deuda de largo plazo en moneda extranjera en "B-" (estable), calificación que significa "altamente especulativa", esto debido a un aumento en el riesgo político y los desafíos de gobernabilidad del país. Para el 06 de mayo de 2026, S&P confirmó la calificación crediticia de Ecuador en "B-" (estable).

Hasta diciembre de 2025, **las importaciones totales** en valor FOB alcanzaron USD 30.925,25 millones (USD 2.355,0 millones en febrero de 2026), mostrando un crecimiento de USD 3.181,44 millones frente al año 2024, lo que equivale a un incremento de 11,47% en comparación con las importaciones realizadas durante 2024.¹³

Las exportaciones totales en valores FOB diciembre de 2025 ascendieron a USD 37.152,0 millones (USD 2.760,0 millones en febrero de 2026), lo que representó un incremento del 7,93% con respecto a 2024. Las exportaciones de petróleo registraron una disminución de -19,04% en valor FOB (-30,75% entre febrero de 2025 y febrero de 2026), mientras que las exportaciones no petroleras crecieron un 18,32% entre 2024 2025 (+17,06% entre febrero de 2025 y febrero de 2026).¹⁴

Hasta diciembre de 2025, la **Balanza Comercial** Total mostró un superávit de USD 6.226,8 millones (USD 405,1 millones en febrero de 2026), lo que representó un decremento del saldo en USD 450,28 millones en comparación con el año 2024. Para diciembre de 2025, la Balanza Comercial Petrolera registró un superávit de USD 1.194,8 millones (USD 34,3 millones en febrero de 2026), mientras que la Balanza Comercial No Petrolera alcanzó un superávit de USD 5.031,1 millones (USD 370,8 millones en febrero de 2026).¹⁵

Por otra parte, el precio del petróleo West Texas Intermediate (WTI), que sirve de referencia para la cotización del crudo ecuatoriano, mostró un comportamiento a la baja debido a la guerra comercial de Estados Unidos frente a otros países, cerrando en USD 57,42 por barril al 31 de diciembre de 2025¹⁶ (USD 71,72 al 31 de diciembre de 2024), no obstante, para marzo de 2026, este se recupera de manera importante hasta arrojar 101,38 (USD 83,17 en marzo de 2025). La proforma presupuestaria para el año 2026 contempló un valor de USD 53,5 por barril para las exportaciones de petróleo.¹⁷

El incremento del precio del WTI en marzo de 2026 respondió principalmente a un shock de oferta de origen geopolítico, asociado a la escalada del conflicto en Medio Oriente y al riesgo sobre el estrecho de Ormuz, un punto clave para el transporte global de crudo. Este contexto generó una prima de riesgo elevada en los mercados internacionales, presionando al alza los precios ante expectativas de interrupciones en el suministro, en un entorno de oferta restringida y demanda aún sólida.

¹⁰ <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/indicadores/general/RiesgoPaís.html>

¹¹ <https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica>

¹² <https://datosmacro.expansion.com/ratings/ecuador>

¹³ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html

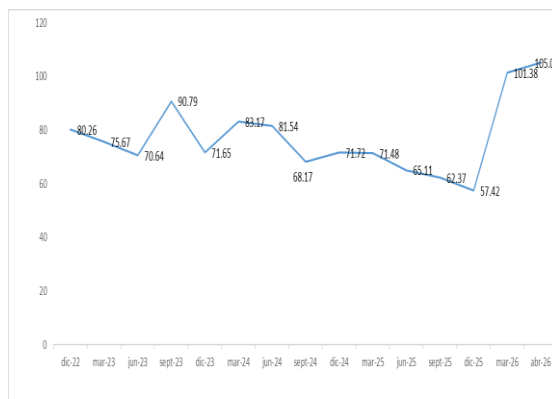
¹⁴ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html

¹⁵ <https://www.produccion.gob.ec/wp-content/uploads/2026/02/BoletinComercioExterior-febrero-2026.pdf>

¹⁶ <https://finance.yahoo.com/quote/CL%3DF/history?p=CL%3DF> <https://finance.yahoo.com/quote/CL%3DF/history?p=CL%3DF>

¹⁷ https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2025/01/informe_t%E2%80%9Acnico_prorrogado_2025_vf.pdf

GRÁFICO 1: PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL CRUDO DE PETRÓLEO (WTI)



Fuente: Banco Central del Ecuador/ finance.yahoo.com / Elaboración: Class International Rating

Hasta diciembre de 2025, la producción nacional acumulada de crudo en el país alcanzó 160,83 millones de barriles de crudo. EP Petroecuador contribuyó 127,4 millones barriles lo que implicó una caída del 8,74% en comparación con 2024.¹⁸ En contraste las empresas privadas generaron 33,39 millones de barriles, experimentando una disminución de 2,66%¹⁹. Para diciembre de 2025, las exportaciones de crudo alcanzaron los 119,23 millones de barriles, lo que representó una contracción 5,61% en comparación con el año 2024, debido a la suspensión de la actividad de los oleoductos SOTE y OCP. Del total exportado, EP Petroecuador contribuyó con 34,08 millones de barriles, el Ministerio de Ambiente y Energía con 11,52 millones y otras compañías registraron exportaciones por 2,13 millones de barriles en 2025.²⁰

De acuerdo con el plan de cierre progresivo del Bloque 43-ITT, el Gobierno ecuatoriano prevé una reducción gradual de la producción petrolera en los próximos años, como parte del proceso de abandono aprobado tras la consulta popular. Según información oficial del sector hidrocarburífero, el plan contempla el cierre de aproximadamente 246 pozos petroleros hasta 2029, de los cuales 10 fueron cerrados en 2024, mientras que desde 2025 se prevé el cierre de alrededor de 48 pozos por año hasta 2028, y el cierre de los últimos pozos en 2029. Este proceso implicaría una disminución progresiva en la producción diaria de crudo, lo que podría incidir en los ingresos petroleros del país²¹.

El precio internacional del petróleo ha presentado volatilidad debido a las tensiones geopolíticas en **Medio Oriente** y a los riesgos para el suministro mundial que transita por el **Estrecho de Ormuz**, lo que en ciertos periodos ha presionado al alza las cotizaciones internacionales. No obstante, aunque Ecuador es exportador de crudo, el efecto favorable de precios altos podría ser limitado, debido a los costos de producción, la venta del crudo con descuento y la dependencia de la importación de derivados. En este contexto, aumentos en el precio del petróleo también podrían elevar el gasto fiscal, considerando la limitada capacidad de refinación y los problemas operativos en refinerías como la de Esmeraldas.²²

Entre enero y diciembre de 2025 el total de **recaudación tributaria bruta** sumó un valor de USD 21.007,02 millones, es decir existió un crecimiento de 11,86% respecto al mismo período de 2024 (USD 2.298,90 en enero de 2026 y +14,05% con respecto a enero de 2025).²³ Entre los impuestos con mayor aporte para la recaudación en 2025 se destaca, el Impuesto a la Renta (IR) con USD 6.955,76 millones (USD 6.264,51 millones a diciembre de 2024 y USD 755,80 en enero de 2026), el Impuesto al Valor Agregado (IVA de operaciones internas y de

¹⁸ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html

¹⁹ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_EntornoMacroeconomico.html

²⁰ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html

²¹ Ministerio de Energía / Petroecuador – Plan de cierre ITT; prensa económica nacional

<https://www.eluniverso.com/noticias/economia/vasuni-itt-bloque-43-petroecuador-cierre-pozos-produccion-consulta-popular-ecuador-nota/>

<https://www.americaeconomia.com/negocios-e-industrias/vasuni-itt-petroecuador-cerro-10-pozos-en-2024-y-este-2025-abandonara-48>

<https://www.expreso.ec/actualidad/economia/gobierno-ejecuto-cierre-primer-pozo-bloque-43-itt-211738.html>

²² FMI – Commodity Prices; EIA – Oil Market Report; Banco Central del Ecuador; Ministerio de Energía <https://www.imf.org/en/Research/commodity-prices>

<https://www.eia.gov>; <https://www.bce.fin.ec>; <https://www.energia.gob.ec>

²³ <https://www.sri.gob.ec/estadisticas-generales-de-recaudacion-sri#estad%C3%ADsticas>

importaciones) con USD 8.178,76 millones (USD 7.265,39 millones en diciembre de 2024 y USD 1.009,30 millones en enero de 2026), el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) con USD 1.281,97 millones (USD 1.264,67 millones en diciembre de 2024 y USD 136,59 millones en enero de 2026).

De acuerdo con el Servicio de Rentas Internas, este dinamismo comercial ha influido directamente en el fortalecimiento de las finanzas públicas a través de una mayor recaudación tributaria.²⁴

La **inflación mensual** en marzo de 2026 registró una variación de 0,12%, mientras que la variación **anual** fue de 2,33% y la **acumulada** fue de 0,70%.²⁵ En términos de incidencia, la división de Transporte fue la que presentó el mayor aporte a la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), seguida por la división de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles.²⁶

En referencia al **salario nominal promedio**, para marzo 2026, se fijó en USD 562,25;²⁷ mientras que el **salario unificado nominal** fue de USD 482,00. En términos reales, el indicador del salario real, que mide la cantidad de bienes que se puede adquirir con el salario nominal promedio, se situó en USD 562,25 para marzo de 2026.²⁸ En cuanto al costo de la **canasta básica familiar** en marzo de 2026, se ubicó en USD 829,38, mientras que la canasta familiar vital alcanzó un costo de USD 579,20. Este registro implica que el ingreso familiar promedio situado en marzo de 2026 de USD 899,73, cubre 108,48% del costo total de la canasta familiar básica tasada por el INEC. Por su parte, la Canasta Vital tuvo un excedente en el consumo de USD 320,53 del ingreso familiar.²⁹

Según las cifras del INEC, el **desempleo** pasó de 2,6% en diciembre de 2025 a 2,9% en marzo de 2026. La tasa de **empleo adecuado** pasó de 37,1% a 32,1% en ese mismo periodo, mientras que la tasa de **subempleo** pasó de 17,4% a 19,6%.³⁰

A diciembre de 2025, la **pobreza a nivel nacional** se ubicó en 21,4% y la pobreza extrema en 8,3%. En el área urbana la pobreza llegó al 13,8% y la pobreza extrema a 3,0%. Finalmente, en el área rural la pobreza alcanzó el 37,6% y la pobreza extrema el 19,7%. Por su parte, la medida de desigualdad económica, **coeficiente de Gini**,³¹ se ubicó en 0,470 a diciembre de 2025. Para la medición de la pobreza, el INEC compara el ingreso per cápita familiar con la línea de pobreza y pobreza extrema por consumo, que en diciembre de 2025 se ubicó en USD 92,40 mensuales per cápita, mientras que la línea de pobreza extrema en USD 52,07 mensuales per cápita (a diciembre de 2024 se ubicó en USD 91,43 y USD 51,53 respectivamente).³²

De acuerdo con la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las **tasas de interés referenciales** no han presentado cambios significativos. Es así que la tasa pasiva referencial anual es de 5,40% hasta el 30 de abril de 2026, mientras que la tasa activa referencial anual es de 7,02%; existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 1,62%.³³ Por su parte el saldo de la **liquidez total** para diciembre de 2025 alcanzó la suma de USD 100.311,9 millones y USD 100.474,2 millones para febrero de 2026, por su parte, la oferta monetaria a diciembre de 2025 fue de USD 33.942,8 millones y USD 33.972,1 en febrero de 2026; y, las especies monetarias en circulación ascendieron a USD 21.549,2 millones y USD 21.278,8 en el mismo orden.³⁴

En lo que respecta a la evolución de la oferta de **crédito**, se puede mencionar que la cartera de crédito de la banca privada es clave para el crecimiento de las actividades productivas del país, para diciembre de 2025, el 46,7% de la cartera se destinó a los segmentos de producción y el 40,5% a consumo (47,4% y 40,1 en marzo de 2026), el 7,01% en Microcrédito (7,00% en marzo de 2026), el 5,3% a Vivienda y el 0,3% a Educativo, manteniendo los mismos porcentajes en marzo de 2026.³⁵ Según cifras del Datalab de la Asociación de Bancos Privados, con

²⁴ SRI reporta incremento de ventas en Ecuador del 7,4 % en el primer trimestre de 2025 y eso impulsa la recaudación de impuestos | Economía | Noticias | El Universo

²⁵ <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-al-consumidor/>

²⁶ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Inflacion/2026/enero/01_ipc_Presentacion_IPC_ene2026.pdf

²⁷ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_EntornoMacroeconomico.html

²⁸ Es el valor del salario mínimo legal promedio deflactado en función del índice de precios al consumidor del mes de referencia.

²⁹ <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/canasta/>

³⁰ <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas-laborales-enemdu/>

³¹ El coeficiente de Gini es una medida que resume cómo se distribuye el ingreso per cápita entre los habitantes de la población, mide el grado de desigualdad en la distribución del ingreso

³² https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2025/junio/202506_PobrezayDesigualdad.pdf

³³ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html

³⁴ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html

³⁵ <https://datalab.asobanca.org.ec/datalab/home.html#>

corte a diciembre 2025, la rentabilidad (ROE) fue de 10,07% (13,42% en marzo de 2026) frente a su similar de 2024 cuando fue de 13,5%, es decir, por cada dólar en patrimonio, se obtiene 13 centavos de utilidad. Asimismo, en diciembre de 2025, las cooperativas cerraron con una rentabilidad del 2,94%, es decir, por cada dólar en el patrimonio, se obtenía 3 centavos de utilidad (3,82% en febrero de 2026).³⁶

El flujo de **remesas recibidas** que ingresó al país en diciembre de 2024 totalizó USD 6.539,8 millones,³⁷ cifra que representó un aumento del 20,05% en comparación con el monto registrado de 2023 (USD 5.447,49 millones). Por otro lado, las remesas en Ecuador alcanzaron un récord histórico en 2025, superando los USD 7.729 millones, lo que representa casi el 6% del PIB nacional. Estos envíos provienen mayoritariamente de Estados Unidos y España, siendo una fuente de ingresos fundamental que supera a varias exportaciones, principalmente recibidas en las provincias de Guayas, Pichincha, Azuay y Cañar.³⁸

Los flujos de inversión extranjera directa (IED) para diciembre de 2024 fueron de USD 446,08 millones; menos que lo reportado en el año 2023 (USD 480,79 millones), resultado que se relaciona en gran medida con la inestabilidad e incertidumbre política del país, lo que generó que los inversionistas sean más precavidos a la hora de invertir en Ecuador.³⁹ Para diciembre de 2025, la Inversión Extranjera Directa (IED) en Ecuador alcanzó USD 1.299,23 millones, monto que fue superior a lo registrado en su similar del año anterior, evidenciando un fuerte repunte del flujo de capitales al país, con sectores como servicios empresariales y financieros liderando la captación de inversión extranjera.⁴⁰

Para febrero de 2026, de acuerdo con información presentada por el Ministerio de Finanzas, el saldo de la **deuda externa pública** fue de USD 51.428,94 millones, y que incluye principalmente, deuda con organismos internacionales, bonos emitidos en mercados internacionales, bancos y gobiernos. Por su parte, el saldo de deuda interna para febrero 2026 fue de USD 14.884,27 millones, mientras que el valor de otros pasivos fue de USD 660,72 millones. Considerando la relación deuda/PIB, al mes de febrero 2026, según datos del Ministerio de Finanzas del Ecuador, la deuda pública (externa e interna) y otros pasivos se encontró en 48,17% del PIB superando el límite del 40% del PIB.⁴¹

La acumulación de **reservas internacionales** en los últimos años ha sido variable, es así como para diciembre de 2023 registraron la suma de USD 4.454,36 millones, mientras que para diciembre de 2024 totalizaron USD 6.899,5 millones y de USD 9.795,1 millones en diciembre de 2025 (USD 10.481,3 millones en marzo de 2026).⁴² Los principales rubros que componen las Reservas Internacionales son: inversiones en el exterior, oro, recursos en bancos e instituciones financieras del exterior, y caja en divisas.

Análisis del Sistema Financiero⁴³

El sistema financiero ecuatoriano regulado y controlado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, al 31 de marzo de 2026 se encuentra compuesto por: 23 Bancos Privados y 3 Instituciones Financieras Públicas⁴⁴. Los Bancos privados, con base a su nivel de activos son segmentados o categorizados como bancos grandes, medianos o pequeños.

Entre 2023 y 2025, los activos totales de las diversas entidades que comprenden el Sector Financiero Ecuatoriano (Banca privada y Banca pública)⁴⁵, presentaron un comportamiento creciente, pasaron de USD 68.358,98 millones en 2023 a USD 85.680,45 millones en 2025 (+25,34% variación global). En marzo de 2026, el total de

³⁶ <https://datalab.asobanca.org.ec/datalab/home.html#>

³⁷ <https://www.bce.fin.ec/estadisticas-economicas/ultimas-publicaciones/>

³⁸ <https://www.swissinfo.ch/spa/ecuador-registr%C3%B3-en-2025-nuevo-r%C3%A9cord-en-remesas-recibidas-con-7.729-millones-de-d%C3%B3lares/91203833#:~:text=La%20mayor%20cantidad%20de%20remesas,trimestre%20se%20recibieron%202.000%20millones.>

³⁹ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/bi_menuIED.html

⁴⁰ <https://ecuadoren directo.com/2026/01/14/ecuador-reporte-incremento-de-inversion-extranjera-en-el-tercer-trimestre-de-2025/>

⁴¹ <https://www.finanzas.gob.ec/https-wwwdeuda-publica-nueva-metodologia/>

⁴² <https://www.bce.fin.ec/estadisticas-economicas/ultimas-publicaciones/>

⁴³ Tomado de los boletines de la Superintendencia de Bancos www.sbs.gob.ec

⁴⁴ <https://www.superbancos.gob.ec/estadisticas/portalestudios/bancos/>

⁴⁵ Las Sociedades Financieras tuvieron participación hasta septiembre de 2017; por lo tanto, a diciembre de 2017 ya no constan en los boletines del Ente de Control.

activos del sistema cerró en USD 88.121,35 millones (+11,93% frente a marzo de 2025) tanto el sector financiero privado como el público crece. Respecto a diciembre de 2025, existió una variación positiva de 2,85%.

La Banca privada es la que tiene mayor representación dentro del sistema financiero regulado y controlado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador. En marzo de 2026, la participación de los activos de la banca privada significó el 90,07%, el restante 9,93% fue de la banca pública. En promedio, en los últimos tres años (2022-2025), la participación de la banca privada ha sido de 89,31%; mientras que, el de la banca pública fue del 10,69%; sin embargo, en esta última se observa una tendencia decreciente a pesar de los esfuerzos del Gobierno por ganar mayor cuota de mercado. Sigue siendo la banca privada el mayor dinamizador de la economía ecuatoriana.

CUADRO 2: ACTIVOS TOTALES (Miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema
2023	60.758.596	7.600.381	68.358.977
2024	68.924.828	8.021.283	76.946.112
mar-25	70.688.199	8.042.725	78.730.925
jun-25	72.619.714	8.251.300	80.871.014
sept-25	73.758.365	8.443.099	82.201.463
2025	76.653.590	9.026.860	85.680.450
mar-26	79.369.588	8.751.765	88.121.353

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

La principal fuente de ingresos de las instituciones financieras proviene de los rendimientos de su cartera (mayor activo productivo), por ello la importancia de analizar su comportamiento. En 2024 este rubro creció a USD 50.406,87 millones (+8,35% respecto a diciembre de 2023). Al cierre de 2025, la cartera de créditos bruta refleja una mejor posición, gracias al aporte de la banca privada ascendió a USD 55.969,10 millones; en este último año se evidencia un crecimiento de 11,03%. En marzo de 2026, la cartera de créditos cerró en USD 57.618,04 millones, lo que significó un crecimiento de 2,95% frente a diciembre de 2025, marcado como en periodos anteriores por las variaciones positivas registradas en el Sistema Financiero Privado.

A lo largo del periodo analizado, es la banca privada la que mayor cuota de mercado presenta en la colocación de cartera, con una participación en marzo de 2026 del 92,48%; mientras que, de la banca pública fue de 7,52%.

CUADRO 3: CARTERA BRUTA (Miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema
2023	42.129.295	4.393.990	46.523.285
2024	45.934.368	4.472.504	50.406.873
mar-25	47.086.157	4.426.824	51.512.981
jun-25	48.115.626	4.403.778	52.519.404
sept-25	49.456.824	4.380.879	53.837.703
2025	51.557.782	4.411.322	55.969.103
mar-26	53.285.882	4.332.157	57.618.039

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

Al hacer referencia al índice de morosidad de la cartera total del sistema financiero⁴⁶, se observó que este indicador presentó un comportamiento variable durante el periodo de análisis, lo cual es normal considerando que en la calidad del portafolio tiene una incidencia directa el desempeño económico de cada año. Para marzo de 2026, el índice cerró en 3,83%, sin registrar variaciones significativas respecto del registrado en diciembre de 2025, 3,85%. La Banca privada registró un indicador de 3,11% (2,99% en diciembre de 2025), mientras que la banca pública refleja mayor deterioro en la calidad de su portafolio, 12,67% (13,92% en diciembre de 2025).

CUADRO 4: NIVELES DE MOROSIDAD

Periodo	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema
2023	3,20%	14,18%	4,24%
2024	3,16%	16,70%	4,36%

⁴⁶ Promedio ponderado de los índices de morosidad de los grupos que conforman el Sistema Financiero

mar-25	3,10%	16,65%	4,26%
2025	2,99%	13,92%	3,85%
mar-26	3,11%	12,67%	3,83%

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

La cobertura de la cartera problemática o en riesgo, fue de 181,90% en marzo de 2026, presentando una posición más fortalecida la banca privada con una cobertura de 209,67%; mientras que, la cobertura de la banca pública fue de 154,12%. La cobertura presentada por el Sistema Financiero privado ha presentado variaciones significativas a partir del año 2023, en periodos anteriores se manejaba valores porcentuales que fluctuaban alrededor del 300,00%.

Los pasivos al igual que los activos presentaron también un comportamiento creciente entre 2023 y 2025, es así como pasaron de USD 58.930,91 millones a USD 74.828,46 millones respectivamente, el mayor crecimiento se registró en 2024, +13,83% (variación anual). Al 31 de marzo de 2026, la tendencia positiva se mantiene, el pasivo refleja una variación respecto a diciembre de 2025 de +3,55%, determinada por las captaciones a plazo del sector financiero privado. Con respecto a marzo de 2025, el pasivo creció en 12,26%.

Los pasivos del Sistema Financiero estuvieron conformados principalmente por obligaciones con el público. Al 31 de marzo de 2026 esta cuenta significó el 84,85% de los pasivos, siendo los depósitos a la vista los que registran mayor peso sobre las obligaciones con el público, 54,00%, los depósitos a plazo por su parte significaron el 42,79%.

Para marzo de 2026, las obligaciones con el público cerraron en USD 65.741,64 millones, mostraron un crecimiento del 3,15% frente a diciembre de 2025, +13,30% si se compara con marzo de 2025.

CUADRO 5: PASIVOS (Miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema
2023	54.052.466	4.878.441	58.930.906
2024	61.801.032	5.281.980	67.083.013
mar-25	63.675.811	5.347.411	69.023.222
jun-25	65.291.196	5.468.239	70.759.434
sept-25	66.191.418	5.558.232	71.749.650
2025	68.788.657	6.039.808	74.828.465
mar-26	71.455.134	6.027.598	77.482.732

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

Entre 2023 y 2025 el patrimonio del Sistema Financiero ha presentado variaciones positivas anuales, como consecuencia de una mayor generación de resultados. En el año 2024, el patrimonio cerró en USD 9.863,10 millones, +4,61% respecto a diciembre 2023. Para diciembre 2025, se incrementa a USD 10.851,99 millones⁴⁷, +10,03% frente al año anterior. Mientras que, para marzo de 2026, la estructura patrimonial decreció a USD 10.638,62 millones, suma que significó una contracción de 1,97% respecto a diciembre de 2025. Frente a marzo de 2025, existió una variación de +9,59%.

Es importante resaltar que el patrimonio del sistema financiero lo compone en mayor volumen la banca privada, en este último corte significó el 74,39%, la diferencia del 25,61% corresponde al aporte de la banca pública.

CUADRO 6: PATRIMONIO (Miles USD)

Periodo	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema
2023	6.706.130	2.721.940	9.428.070
2024	7.123.796	2.739.303	9.863.099
mar-25	7.012.389	2.695.314	9.707.703
jun-25	7.328.518	2.783.061	10.111.580
sept-25	7.566.946	2.884.867	10.451.813
2025	7.864.933	2.987.052	10.851.985
mar-26	7.914.454	2.724.166	10.638.621

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

⁴⁷ Incluye el resultado del ejercicio a la fecha de corte.

Los ingresos totales del Sistema Financiero, para diciembre de 2025 alcanzaron una suma de USD 9.635,05 millones, monto superior en 5,77% frente a los registrados en 2024 (USD 9.109,21 millones); el margen de intermediación y operacional se fortalecen y en consecuencia la utilidad del ejercicio sumó USD 1.335,82 millones lo que en términos porcentuales significó el 13,86% de los ingresos.

El total de ingresos generados por el sistema en los períodos interanuales (marzo 2025 y marzo 2025), crece en 5,29%, el margen de intermediación y el margen operacional crecen significando el 10,62% y el 15,04% de los ingresos, respectivamente. La utilidad del ejercicio por su parte cerró en USD 382,66 millones, superior en 57,06% frente a su similar de 2025.

CUADRO 7: RESULTADOS (Miles USD)

Cuenta	2023	2024	mar-25	2025	mar-26
Total Ingresos	8.003.165	9.109.209	2.362.528	9.635.054	2.487.556
Margen Neto Intereses	3.197.989	3.380.297	922.959	3.950.087	1.053.148
Margen Bruto Financiero	4.607.031	4.941.124	1.315.126	5.630.101	1.490.882
Margen Neto Financiero	3.086.918	3.087.780	845.695	3.735.359	988.359
Margen de Intermediación	567.998	387.183	177.389	868.280	264.219
Margen Operacional	837.423	692.227	244.575	1.211.772	374.132
Ganancia o Pérdida Antes de Impuestos	1.302.523	1.134.923	333.491	1.714.198	493.200
Ganancia o Pérdida del Ejercicio	952.772	817.983	243.643	1.335.823	382.664

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador/ Elaboración: Class International Rating

En 2024, el ROA alcanza el 1,53% y el ROE el 7,99%. Para diciembre de 2025, estos indicadores se fortalecen con un 2,99% y 14,07% respectivamente, dicho comportamiento se replica en los cortes interanuales en donde el retorno sobre el activo pasó de 2,29% en marzo de 2025 a 3,40% en marzo de 2026 y el retorno sobre el patrimonio de 10,21% a 15,35% como se evidencia a continuación:

CUADRO 8: RENTABILIDAD SISTEMA FINANCIERO

Periodo	ROA promedio (Resultado /Activo promedio)			ROE promedio (Resultados /Patrimonio promedio)		
	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema	Bancos Privados	Banca Pública	Total Sistema
2023	1,27%	2,93%	2,10%	12,36%	8,64%	10,50%
2024	1,04%	2,02%	1,53%	10,07%	5,92%	7,99%
mar-25	0,98%	3,59%	2,29%	9,82%	10,59%	10,21%
jun-25	1,18%	4,73%	2,96%	11,99%	14,33%	13,16%
sept-25	1,22%	4,84%	3,03%	12,57%	14,94%	13,76%
2025	1,31%	4,67%	2,99%	13,50%	14,65%	14,07%
mar-26	1,34%	5,45%	3,40%	13,42%	17,27%	15,35%

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

El riesgo de liquidez en la banca se encuentra relativamente controlado gracias a las regulaciones establecidas, pero es dependiente de la confianza del público y el contexto macroeconómico. El Sector Financiero Ecuatoriano mantiene aceptables indicadores de liquidez, al 31 de marzo 2026 la relación promedio entre fondos disponibles y depósitos corto plazo del sistema alcanzó el 26,44%, la banca pública cerró con un índice de 35,93% y la banca privada por su parte registró el 16,95%. En términos de eficiencia, al analizar el grado de absorción, la banca pública cierra con ventaja al registrar un índice de 55,09%; la banca privada presentó por su parte un indicador de 74,73%.

Finalmente, el indicador de solvencia de la banca privada al 31 de marzo de 2026 fue de 13,34%; mientras que, la banca pública cerró con una relación de su patrimonio técnico constituido respecto sus activos ponderados por riesgo de 32,87%. Superando en los dos casos el requerimiento legal mínimo del 9%, lo que revela que, el patrimonio de las entidades financieras es suficientemente robusto para cubrir posibles riesgos, como pérdidas por cartera incobrable.

El desafío de las entidades financieras tanto privadas como públicas, es lograr una administración eficiente de sus operaciones para mantener indicadores de desempeño financiero fortalecidos.

Análisis de la Cartera de Bancos Privados

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera bruta del Sistema Financiero Privado se incrementa en 12,24% con respecto a 2024 y, para marzo de 2026, el crecimiento se mantiene; la cartera bruta cerró en USD 53.285,88 millones, superior en 3,35% frente a diciembre de 2025; +13,17% respecto a marzo de 2025. Los segmentos de crédito que influyeron en dicho comportamiento fueron: productivo y consumo, los más representativos dentro de la cartera bruta total.

CUADRO 9: CARTERA BANCOS PRIVADOS (Miles USD)

Tipo Cartera	2023	2024	mar-25	jun-25	sept-25	2025	mar-26
Cartera bruta consumo	17.351.859	19.164.220	19.348.173	19.706.298	20.304.244	20.905.250	21.351.841
Cartera bruta microcrédito	3.383.738	3.494.198	3.472.426	3.513.771	3.562.481	3.640.282	3.720.143
Cartera bruta inmobiliario	2.591.310	2.680.108	2.667.430	2.667.592	2.708.767	2.747.452	2.774.612
Cartera bruta vivienda de interés social y público	21.322	39.074	30.926	27.865	29.279	24.839	25.296
Cartera bruta educativo	252.428	206.824	196.446	184.298	173.629	162.491	152.923
Cartera bruta productivo nuevo	18.528.638	20.349.945	21.370.757	22.015.802	22.678.424	24.077.468	25.261.068
Total	42.129.295	45.934.368	47.086.157	48.115.626	49.456.824	51.557.782	53.285.882

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

CUADRO 10: COMPOSICIÓN DE CARTERA BRUTA BANCOS PRIVADOS

Tipo Cartera	2023	2024	mar-25	jun-25	sept-25	2025	mar-26
Cartera bruta consumo	41,19%	41,72%	41,09%	40,96%	41,05%	40,55%	40,07%
Cartera bruta microcrédito	8,03%	7,61%	7,37%	7,30%	7,20%	7,06%	6,98%
Cartera bruta inmobiliario	6,15%	5,83%	5,66%	5,54%	5,48%	5,33%	5,21%
Cartera bruta vivienda de interés social y público	0,05%	0,09%	0,07%	0,06%	0,06%	0,05%	0,05%
Cartera bruta educativo	0,60%	0,45%	0,42%	0,38%	0,35%	0,32%	0,29%
Cartera bruta productivo nuevo	43,98%	44,30%	45,39%	45,76%	45,85%	46,70%	47,41%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

El monitoreo de la calidad del portafolio es un factor crítico de evaluar y mantener por parte de las instituciones financieras, más aún en el ambiente de incertidumbre económica que atraviesa el país y el mundo por los efectos adversos que ha dejado la pandemia y que tiene una incidencia directa en la calidad de este. Complementando esto, las medidas regulatorias de contención deben orientarse a mantener la solidez bancaria y en el aumento del flujo de crédito, cuyos factores son esenciales para la reactivación.

El índice de morosidad global con corte a diciembre de 2025 alcanzó el 2,900%, 3,11% para marzo de 2026.

En marzo de 2026, el nivel de morosidad más alto se presenta en los segmentos de microcrédito y vivienda de interés social y público; 6,62% y 6,56%, respectivamente. El índice de mora para los segmentos con mayor volumen de cartera, productivo y consumo cerró en 1,09% y 4,89%, en el mismo orden.

CUADRO 11: MOROSIDAD CARTERA BANCOS PRIVADOS

Morosidad	2023	2024	mar-25	jun-25	sept-25	2025	mar-26
Morosidad cartera consumo	4,81%	4,78%	4,65%	4,94%	4,91%	4,72%	4,89%
Morosidad de la cartera de créditos inmobiliario	2,82%	3,16%	2,99%	3,06%	3,07%	2,84%	2,97%
Morosidad de la cartera de créditos microcrédito	6,64%	6,60%	6,36%	7,17%	6,85%	6,39%	6,62%
Morosidad de la cartera de créditos vivienda de interés social y público	13,73%	4,78%	5,90%	5,86%	5,18%	4,82%	6,56%
Morosidad de la cartera de créditos educativo	4,82%	3,75%	3,71%	3,58%	3,49%	3,04%	2,79%
Morosidad de la cartera de crédito inversión pública	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Morosidad de la cartera de créditos productivos nuevo	1,09%	1,03%	1,16%	1,10%	1,13%	0,99%	1,09%
Morosidad de la cartera total	3,20%	3,16%	3,10%	3,24%	3,21%	2,99%	3,11%

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

Sector Construcción y Mercado Habitacional

Las estadísticas de edificaciones del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) evidenciaron que la recuperación observada en el VAB de la construcción durante 2025 aún no se reflejaba de manera homogénea en todos los indicadores del sector.

El número de permisos de construcción aumentó de 21.718 en 2024 a 23.334 en 2025, mientras que el número de viviendas proyectadas presentó un ligero incremento, al pasar de 41.230 a 41.764 unidades. En contraste, el número de edificaciones disminuyó de 32.253 a 31.049, al igual que la superficie de terreno destinada a construcción, que se redujo de 16,5 millones de m² a 13,7 millones de m², y el área total a construir, que descendió de 9,0 millones de m² a 7,7 millones de m². Estos resultados sugieren una reducción en la escala promedio de los proyectos aprobados, pese al incremento en el número de permisos emitidos.

CUADRO 12: ESTADÍSTICAS DE EDIFICACIONES

Principales Variables	2024	2025
Número de permisos de construcción	21.718	23.334
Número de edificaciones	32.253	31.049
Número de viviendas	41.230	41.764
Superficie del terreno (m2)	16.547.973	13.733.470
Área total a construir (m2)	8.957.299	7.738.446

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos/ Elaboración: Class International Rating

La recuperación del sector se fortaleció hacia finales de 2025 y durante el primer trimestre de 2026. Las proyecciones oficiales estimaron un crecimiento de 2,7 % para la actividad constructora, respaldado por la reactivación gradual de la demanda interna, el incremento de las importaciones de insumos para la construcción y una mejora en las expectativas empresariales. En este sentido, el Índice de Expectativas de la Economía (IEE) para el sector construcción pasó de 45,5 puntos en enero de 2025 a 61,6 puntos en enero de 2026, superando el umbral de 50 puntos asociado con una percepción favorable sobre la evolución futura de la actividad.

CUADRO 13: VALOR AGREGADO BRUTO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (MILES DE USD)

Periodo	Construcción	PIB	% PIB	Variación Anual
2023	5.348.651	120.792.801	4,43%	6,37%
2024	5.152.300	123.802.374	4,16%	-3,67%
mar-25	1.383.211	31.460.037	4,40%	
jun-25	1.300.764	32.013.137	4,06%	
sept-25	1.324.104	31.849.787	4,16%	
2025	5.319.182	130.320.560	4,08%	3,24%

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos/ Elaboración: Class International Rating

De acuerdo con información oficial difundida por el Gobierno Nacional, durante el primer trimestre de 2026 la actividad inmobiliaria creció 17,8 % y la construcción alrededor de 20 % respecto al mismo período de 2025. Asimismo, las ventas del sector registraron un incremento cercano al 20,5 %, evidenciando una aceleración de la actividad económica vinculada al mercado inmobiliario y a la ejecución de nuevos proyectos.

Perfil y Administración

La Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. es una institución del sistema financiero privado ecuatoriano, constituida legalmente el 9 de enero de 1997 en el cantón Quito. Su funcionamiento fue autorizado por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución No. 58-97-0101 del 25 de abril de 1997, e inscrita posteriormente en el Registro Mercantil.

El objeto social y la actividad operativa principal de la entidad se concentran en la movilización de recursos hacia los sectores de vivienda e infraestructura mediante el desarrollo del mercado secundario de hipotecas. Para ello,

CTH S.A. está facultada para la adquisición y administración de cartera hipotecaria, la estructuración de procesos de titularización de activos y el ejercicio de roles como servidor maestro (Master Servicer), custodio y agente de pago. Asimismo, presta servicios especializados de soporte operativo a administradoras de fondos y fideicomisos, dentro del marco de las operaciones permitidas por la legislación y los organismos de regulación correspondientes.

CTH S.A. desarrolla un modelo de negocio especializado orientado a la generación, administración y movilización de activos vinculados al financiamiento habitacional. Sus fuentes de ingresos provienen principalmente de los intereses derivados de la cartera hipotecaria propia, de la prestación de servicios asociados a la estructuración y administración de procesos de titularización, así como de las actividades desempeñadas en calidad de servidor maestro (Master Servicer), custodio y agente de pago de patrimonios autónomos.

La Corporación participa en distintas etapas del proceso de movilización de activos hipotecarios, incluyendo la adquisición, administración y estructuración financiera de cartera, así como su eventual transferencia a patrimonios autónomos constituidos para procesos de titularización. Adicionalmente, mantiene inversiones en clases subordinadas de procesos de titularización de cartera hipotecaria originada por la propia entidad y colocaciones temporales en fondos de inversión.

Las características de este modelo de negocio determinan que el desempeño operativo y financiero de la Corporación se encuentre vinculado a la evolución del mercado hipotecario, a la disponibilidad de fuentes de financiamiento de mediano y largo plazo, a las condiciones prevalecientes en el mercado de valores y al apetito de inversionistas institucionales por instrumentos relacionados con procesos de titularización. La cartera inmobiliaria constituye la totalidad del portafolio crediticio de la entidad, mientras que parte de sus inversiones corresponde a participaciones en procesos de titularización de cartera hipotecaria originada por la propia Corporación.

Al 31 de marzo de 2026, la Corporación mantiene sus oficinas en la ciudad de Quito, ubicadas en las avenidas Naciones Unidas E3-39 y Amazonas, Edificio La Previsora, Torre A, piso 6, oficina 601. La administración de la Institución se encuentra a cargo de la Junta General de Accionistas, el Directorio y la Presidencia Ejecutiva, apoyados por la Comisión Ejecutiva y diversos comités especializados, entre los que destacan el Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento, Comité de Administración Integral de Riesgos, Comité de Ética y Comité de Retribuciones.

Al cierre de marzo de 2026, la estructura accionarial de CTH S.A. estuvo conformada por 35 accionistas, de los cuales 19 corresponden a personas jurídicas y 16 a personas naturales. Entre los principales accionistas se encuentran el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., Banco Produbanco S.A., la Corporación Andina de Fomento, Banco del Pacífico S.A., Banco Pichincha C.A. y Banco Internacional S.A.

Entre sus principales actividades se encuentran la estructuración de procesos de titularización de cartera hipotecaria propia y de terceros, la actuación en calidad de originador y servidor maestro (Master Servicer), así como la ejecución de otras operaciones contempladas en su estatuto social y permitidas por la normativa vigente.

El siguiente cuadro presenta la composición accionaria de CTH S.A. al 31 de marzo de 2026, considerando la participación de sus principales accionistas dentro del capital social suscrito y pagado.

CUADRO 14: ACCIONISTAS

Accionistas	Nacionalidad	Capital Total	Participación
BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.	ECUATORIANA	1.572.867	39,89%
BANCO PRODUBANCO	ECUATORIANA	759.378	19,26%
CORPORACIÓN ANDINA DE FOMENTO	ECUATORIANA	413.119	10,48%
BANCO DEL PACIFICO	ECUATORIANA	260.561	6,61%

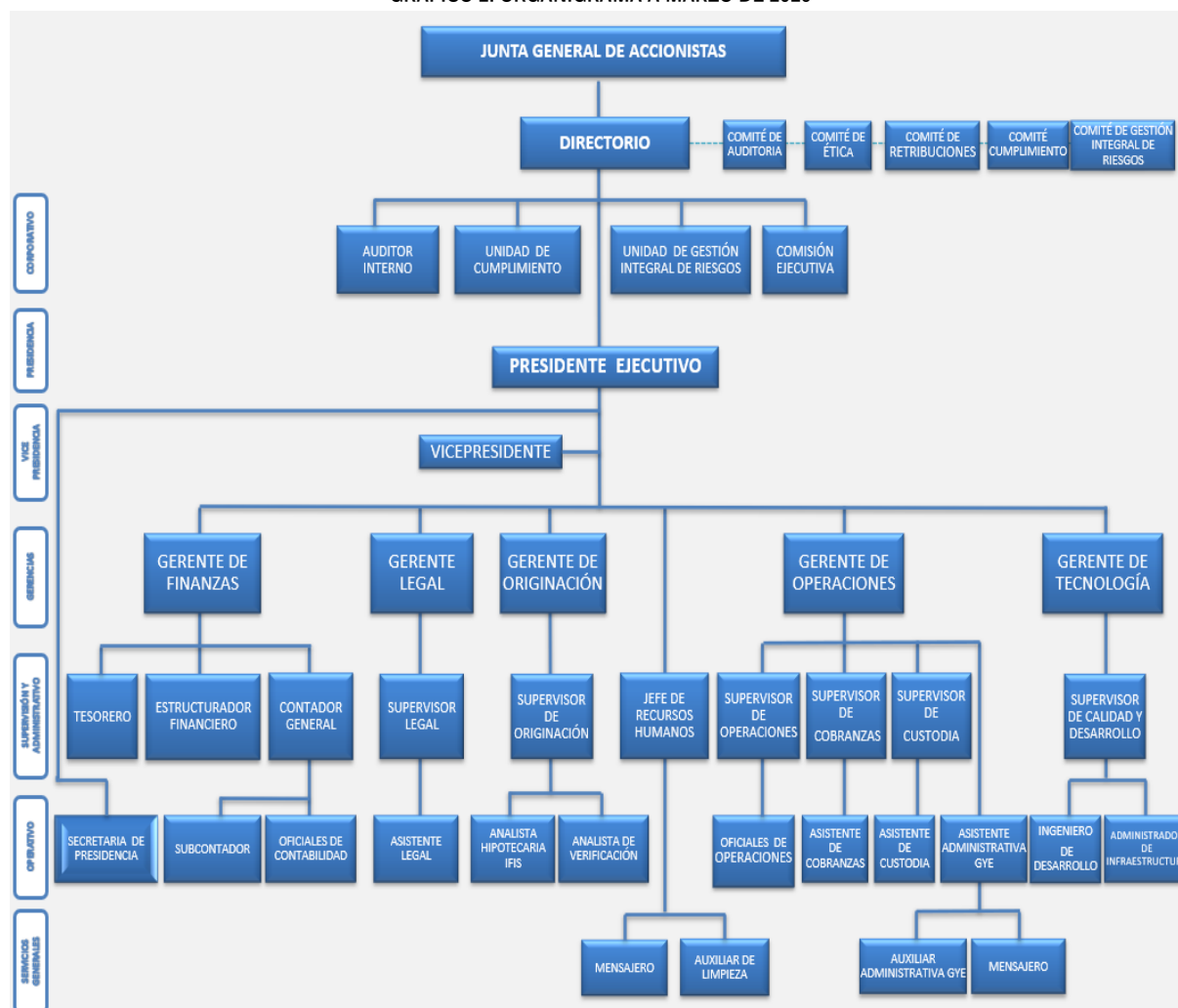
Otros Minoritarios	ECUATORIANA, PANAMEÑA	937.485	23,77%
Total		3.943.410	100,00%

Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

La Corporación es administrada por la Junta General de Accionistas, el Directorio y la Presidencia Ejecutiva, con el apoyo de comités de gestión, supervisión y control.

El modelo organizacional de CTH S.A. define formalmente la jerarquía corporativa y la segregación de funciones operativas. Dicha estructura determina los canales institucionales para el flujo de información y los niveles de responsabilidad dentro de la organización.

GRÁFICO 2: ORGANIGRAMA A MARZO DE 2026



Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

Colaboradores

Al 31 de marzo de 2026, CTH S.A. cuenta con 36 colaboradores, calificados para desempeñar funciones específicas en las distintas áreas de la Institución. Del total, el 88,89% mantiene contrato indefinido, mientras que el 8,33% ejecuta labores parciales permanentes y el 2,78% corresponde a contratos por honorarios.

CUADRO 15. COLABORADORES

Divisiones	No. empleados
------------	---------------

AUDITORIA	1
CUMPLIMIENTO	1
FINANZAS	8
LEGAL	3
OPERACIONES	11
ORIGINACION	4
PRESIDENCIA	1
RIESGOS	1
RRHH	3
TECNOLOGIA	3
Total Empleados	36

Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

Gobierno Corporativo

CTH S.A. rige su gobernanza mediante un Código de Buen Gobierno Corporativo y un Código de Ética que formalizan los principios de transparencia, comportamiento ético, cumplimiento legal y rendición de cuentas dentro de la organización. Este marco normativo institucional define la arquitectura de control de la entidad, determinando las relaciones de propiedad, los flujos de gestión y los mecanismos orientados a mitigar los conflictos de interés de sus colaboradores.

El Estatuto Social de la compañía, en su artículo treinta y ocho, establece explícitamente las obligaciones de los miembros del Directorio, estructuradas bajo los deberes de diligencia, lealtad, confidencialidad, no competencia, comunicación de conflictos de interés, derecho a la información y restricciones al uso personal de activos de la sociedad. Asimismo, la estructura de supervisión se encuentra soportada por comités de control especializados que apoyan la gestión institucional: el Comité de Retribuciones, el Comité de Administración Integral de Riesgos, el Comité de Ética y el Comité de Cumplimiento. Estos comités operan bajo las facultades y atribuciones emitidas por los respectivos organismos de control.

El Código de Buen Gobierno Corporativo se encuentra disponible de forma pública en el portal web institucional de la entidad. En cumplimiento con el marco regulatorio vigente para el sistema financiero privado, CTH S.A. publica anualmente en su plataforma digital los indicadores correspondientes al nivel de aplicación de sus prácticas de gobernanza, promoviendo la difusión de información homogénea y objetiva para sus distintos grupos de interés.

La Junta General de Accionistas, Órgano Supremo de la CTH, tiene entre otras, la función de designar directores principales y suplentes, la conformación del Directorio se detalla a continuación:

CUADRO 16: MIEMBROS DEL DIRECTORIO

Nombre	Cargo
Juan Manuel Borrero Viver	Presidente del Directorio
Carlos Julio Rivera Bautista	Director Principal
Damian Marcelo Ochoa Rodriguez	Director Principal
Juan Carlos Alarcon Chiriboga	Director Principal
Alejandro Ribadeneira Jaramillo	Director Alterno
Enrique Xavier Orti Ortega	Director Principal
Alberto Romay	Director Principal
Andrea Auz Puga	Director Alterno
Rodrigo Fernando Aviles Jaramillo	Director Alterno
Sofia Alexandra Moncayo Racines	Director Alterno
Xavier Donoso Salazar	Director Alterno
María Isabel Román Albornoz	Director Alterno
Fernando Silvino González Corral	Director Alterno
George Cristopher Lalama Rovayo	Director Alterno
Santiago Eguiguren	Secretario

Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

El Directorio ejerce la función general de supervisión estratégica dentro de la estructura de gobierno corporativo de CTH S.A. Este órgano es responsable de controlar que la administración ejecutiva y el equipo de dirección — en quienes delega la gestión ordinaria de la sociedad— actúen en alineación con las estrategias aprobadas y los objetivos institucionales establecidos.

Responsabilidad Social

La CTH no ha reportado proyectos de responsabilidad social durante el primer trimestre de 2026.

Análisis FODA

Se considera importante realizar el análisis FODA de la CTH S.A., evidenciando los puntos más relevantes tanto positivos como negativos en cuanto a su efecto, así como factores endógenos y exógenos, de acuerdo con su origen. A continuación, se muestra la matriz FODA vigente al 31 de marzo de 2026.

CUADRO 17: FODA

Fortalezas	Oportunidades
Patrimonio	Nuevo gobierno - Estabilidad política
Accionariado	Dolarización (oportunidad para atraer inversiones extranjeras)
Equipo con experiencia	Atractivo del sector hipotecario para el gobierno
Flexibilidad operativa / procesos	Ofrecer servicios de titularización (local / internacional)
Trayectoria / credibilidad / reputación	Mercado de migrantes
	Titularización de cartera vencida
	Hipoteca compartida
	Titularización de cartera de cooperativas y mutualistas
Debilidades	Amenazas
Alto costo de fondeo	Falta de apetito para titularización hipotecaria
Marco regulatorio limitado	Riesgo país
Sin gremio	Mercado de valores reducido
Bajo nivel de influencia en el mercado y en los accionistas	Inseguridad
Producto de crédito poco competitivo	Sobre endeudamiento de clientes y prospectos
Muy conservadores	Disminución del valor de los inmuebles en el mercado
Manejo de comunicación y redes sociales	Regulación más política que técnica
Crecimiento de cartera vencida	Políticas migratorias en USA
Enfoque limitado en grandes bancos	
Impacto operativo de la cartera vencida	

Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

Eventos importantes

Se resume a continuación, las disposiciones normativas más relevantes emitidas durante el año 2025 y primer trimestre de 2026 relacionadas con la CTH:

- **Fortalecimiento de Solvencia y Gestión de Riesgo Operacional:** Mediante la Resolución JPRFM-2025-012-F de la JPRF, se introdujeron reformas estructurales orientadas a optimizar la solvencia patrimonial, el control interno y la gestión integral de riesgos del sistema financiero. Para CTH S.A., esto implica una revisión rigurosa de las metodologías de mitigación del riesgo operativo en los procesos de originación y administración de cartera
- **Homogeneización y Transparencia de Indicadores de Gobierno Corporativo:** Las actualizaciones emitidas por el organismo de control exigen a las entidades financieras estandarizar la publicación anual de sus métricas de gobernanza. CTH S.A. mantiene la divulgación de sus indicadores en su portal web oficial, alineándose a estos principios de transparencia y asimetría de información frente a los inversionistas de procesos de titularización.
- **Actualización del Marco de Tasas de Interés y Regulación de Margen:** A través de las reformas al Sistema de Tasas de Interés (tales como la JPRF-F-2025-0167), se ajustaron las bandas tarifarias y de

rendimiento de los segmentos crediticios prioritarios. Esta disposición impacta directamente en las proyecciones de los diferenciales de tasas (*spreads*) disponibles para los activos hipotecarios elegibles para su estructuración financiera

- **Cronogramas de Patrimonio Técnico por Importancia Sistémica:** Bajo los lineamientos vigentes de la JPRF, se consolidó la obligatoriedad del cumplimiento de los colchones adicionales de patrimonio técnico primario. Si bien está enfocado a mitigar riesgos sistémicos sectoriales, obliga a la corporación a monitorear la suficiencia de capital frente al volumen de activos remanentes bajo administración.

De CTH S.A.:

- **Aprobación de Estados Financieros y Decisiones Corporativas (Ejercicio 2026):** La Junta General Ordinaria de Accionistas de CTH S.A., convocada conforme a los estatutos sociales y celebrada de manera virtual el 25 de marzo de 2026, resolvió por unanimidad examinar y aprobar los Estados Financieros (Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias) cortados al 31 de diciembre de 2025. Tras evaluar el comportamiento del margen financiero neto al cierre del ejercicio, la Junta determinó la distribución del total de las utilidades. En el ámbito de control y gobernanza, la Junta ratificó la designación de la firma BDO Ecuador para ejercer las funciones de Auditoría Externa y Comisaría durante el ejercicio económico 2026, y procedió con la renovación formal de los miembros del Directorio de la sociedad para el nuevo período estatutario.

Análisis Financiero

Presentación de cuentas - Balance General

Estructura del Activo

El activo total de la CTH S.A. a marzo de 2026 cerró en USD 14,93 millones, registrando una variación de +17,21% frente a marzo de 2025 comportamiento atribuido principalmente al incremento en inversiones y en la cartera de créditos Asimismo entre 2024 y 2025, la tasa de crecimiento del activo fue del 19,91% determinada también por la dinámica de sus componentes principales: cartera de créditos e inversiones.

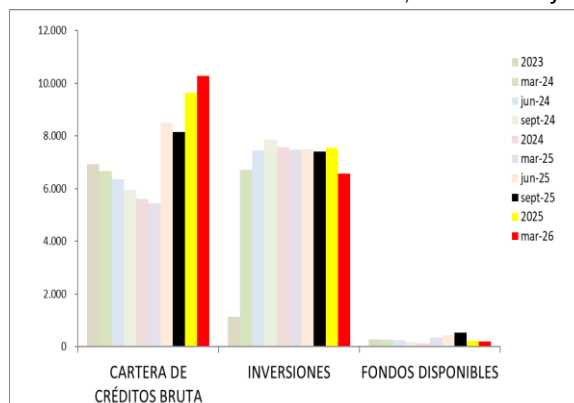
A marzo de 2026, la cartera de créditos bruta representó el 48,56% de los activos, mientras que las inversiones alcanzaron el 43,98% de los mismos.

CUADRO 18: ESTRUCTURA DE ACTIVOS (Miles USD)

Cuenta	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Fondos Disponibles	265	125	354	447	545	225	200
Inversiones	1.122	7.583	7.480	7.490	7.413	7.553	6.567
Cartera de Créditos	6.929	5.608	5.436	8.510	8.151	9.635	10.280
Provisiones créditos	-2.357	-2.363	-2.391	-2.973	-2.994	-3.011	-3.028
Cuentas por Cobrar	11.701	1.292	1.182	487	486	598	422
Bienes Realizables y No Utilizados	320	200	170	140	-	54	54
Propiedades y Equipo	396	341	360	342	332	316	299
Otros Activos	6.922	129	150	270	286	117	139
Total	25.299	12.915	12.741	14.712	14.220	15.487	14.934

Fuente: CTH / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 3: COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS, INVERSIONES y FONDOS DISPONIBLES



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

Al mes de marzo de 2026, la cartera bruta estuvo conformada en su totalidad por operaciones de crédito inmobiliario. El saldo de esta cartera ascendió a USD 10,28 millones, registrando un incremento de 6,69% respecto de diciembre de 2025 y de 89,12% frente a marzo de 2025. La evolución observada en los períodos analizados refleja el crecimiento del portafolio de créditos inmobiliarios, segmento que constituye la totalidad de la cartera administrada por la entidad.

CUADRO 19: COMPOSICIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE CRÉDITO

Tipo Cartera	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Cartera bruta inmobiliario	6.929	5.608	5.436	8.510	8.151	9.635	10.280
Total	6.929	5.608	5.436	8.510	8.151	9.635	10.280

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Después de la cartera de créditos, las inversiones constituyeron la segunda cuenta de mayor participación dentro de la estructura de activos de la CTH. A marzo de 2026, este rubro registró un saldo de USD 6,57 millones, evidenciando una disminución de 12,20% frente a marzo de 2025 y de 13,04% respecto de diciembre de 2025. La totalidad del portafolio se clasificó como inversiones disponibles para la venta de entidades del sector privado. De acuerdo con la información proporcionada por la entidad, el portafolio se encuentra compuesto principalmente por participaciones en clases subordinadas de procesos de titularización de cartera hipotecaria originada por la propia CTH, complementadas con colocaciones temporales en fondos de inversión. La disminución observada en el saldo de inversiones responde, principalmente a la maduración y amortización de las clases subordinadas.

A marzo de 2026, las provisiones constituidas para inversiones ascendieron a USD 0,50 millones, manteniéndose en niveles similares a los observados en marzo de 2025. Estas provisiones representaron el 3,35% del activo total de la Corporación al cierre del período analizado.

Los fondos disponibles totalizaron USD 0,20 millones a marzo de 2026, registrando una disminución interanual de 43,22% respecto de marzo de 2025. El 99,33% de este rubro correspondió a depósitos mantenidos en bancos y otras instituciones financieras, mientras que el 0,67% restante se mantuvo en caja.

Por otra parte, otros activos representaron el 0,93% del total de activos al cierre del primer trimestre de 2026. Su saldo ascendió a USD 0,14 millones, evidenciando un crecimiento de 19,44% frente a diciembre de 2025 y una reducción de 7,32% en relación con marzo de 2025.

En cuanto al indicador que relaciona los activos productivos con el total de activos, la CTH presentó una tendencia creciente durante el período analizado, pasando de 27,47% en 2023 a 103,22% en marzo de 2026. Este comportamiento estuvo asociado, principalmente, a cambios en la posición del balance derivados de la reducción

de los activos improductivos netos (-3,22% del activo total al cierre del primer trimestre de 2026) y de la reclasificación de determinados activos vinculados a procesos de titularización. Cabe señalar que, en 2023, una parte importante del rubro "Otros Activos" correspondía a cartera hipotecaria transferida a un fideicomiso de titularización en acumulación, la cual, si bien se registraba contablemente en esa cuenta, mantenía una naturaleza económica de activo generador de ingresos. Asimismo, la relación entre activos productivos y pasivos con costo alcanzó 446,80%, evidenciando una amplia cobertura de las obligaciones sujetas a costo financiero mediante activos generadores de ingresos.

En cuanto al indicador que relaciona los activos productivos con el total de activos, la CTH presentó una mejora durante el período analizado, alcanzando 103,22% al cierre de marzo de 2026. Este comportamiento respondió principalmente a cambios en la composición del balance y a la disminución de los activos improductivos netos. Cabe señalar que, en 2023, una parte significativa del rubro "Otros Activos" correspondía a cartera hipotecaria transferida a un fideicomiso de titularización en acumulación, la cual, si bien se encontraba registrada contablemente en dicha cuenta, mantenía una naturaleza económica de activo productivo, por lo que la comparación histórica del indicador debe interpretarse considerando esta particularidad. Asimismo, la relación entre activos productivos y pasivos con costo alcanzó 446,80%, evidenciando una amplia cobertura de las obligaciones sujetas a costo financiero mediante activos generadores de ingresos.

Estructura del Pasivo

El pasivo total de CTH S.A. ascendió a USD 5,49 millones al cierre de marzo de 2026, equivalente al 36,74% del activo total. En comparación con marzo de 2025, presentó un incremento de 54,78%, mientras que frente a diciembre de 2025 registró una disminución de 12,09%, atribuible principalmente a la reducción de las obligaciones financieras. Entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025, el pasivo experimentó un crecimiento de 53,91%, explicado por el mayor uso de financiamiento para financiar el crecimiento del activo.

A marzo de 2026, las obligaciones financieras constituyeron el principal componente del pasivo, con un saldo de USD 3,45 millones y una participación de 62,87% sobre el total de pasivos. Este rubro estuvo integrado en su totalidad por obligaciones mantenidas con instituciones financieras del país, observándose una reducción de 21,23% respecto de diciembre de 2025, aunque superior en 64,29% al saldo registrado en marzo de 2025.

CUADRO 20: ESTRUCTURA DE PASIVOS (Miles USD)

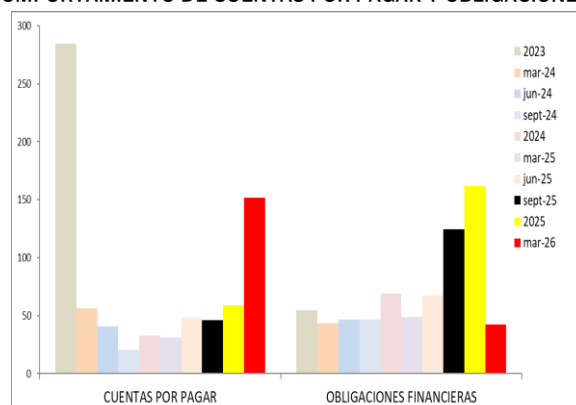
Cuenta	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Cuentas por pagar	1470	1270	1258	1539	1733	1837	2012
Obligaciones financieras	11.700	1.930	2.100	4.050	3.350	4.380	3.450
Valores en circulación	3367	669	-	-	-	-	-
Otros pasivos	187	187	187	187	-	25	25
Total	16.724	4.056	3.545	5.776	5.083	6.242	5.487

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Por otra parte, las cuentas por pagar alcanzaron USD 2,01 millones, representando el 36,67% del pasivo total. Su evolución mostró una tendencia creciente durante el período analizado, con un incremento de 59,95% frente a diciembre de 2024 y de 9,53% respecto de diciembre de 2025. Dentro de su composición, las obligaciones patronales y provisiones para jubilación patronal constituyeron el principal rubro, con un saldo de USD 1,23 millones, equivalente al 61,20% de las cuentas por pagar, seguidas por contribuciones e impuestos (14,78%) y cuentas por pagar varias (10,94%).

Cabe señalar que la entidad no registró valores en circulación durante el período analizado, luego de amortizar completamente este mecanismo de financiamiento en marzo de 2025. Al cierre de marzo de 2026, los otros pasivos mantuvieron una participación marginal dentro de la estructura del pasivo, con un saldo de USD 0,03 millones.

GRÁFICO 4: COMPORTAMIENTO DE CUENTAS POR PAGAR Y OBLIGACIONES FINANCIERAS



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Se observa una recomposición en la estructura de fondeo de la entidad durante el período analizado, caracterizada por la disminución progresiva de los valores en circulación y una mayor participación de las obligaciones financieras provenientes de instituciones financieras locales, complementadas por el crecimiento de las cuentas por pagar.

Estructura Patrimonial

Durante el período sujeto a análisis, el patrimonio de CTH S.A. presentó una evolución creciente. A marzo de 2026, ascendió a USD 9,45 millones, equivalente al 63,26% del total de activos, registrando incrementos de 2,73% respecto de marzo de 2025 y de 2,19% frente a diciembre de 2025. La variación observada estuvo asociada principalmente al fortalecimiento de los resultados acumulados, mientras que el capital social se mantuvo sin modificaciones durante el período analizado.

El capital social constituyó el principal componente patrimonial, con un saldo de USD 3,94 millones al cierre del primer trimestre de 2026, representando el 41,74% del patrimonio y el 26,41% del activo total, participación ligeramente inferior a la observada en marzo de 2025 (30,95% de los activos). Este rubro no presentó variaciones respecto de marzo de 2025.

Después del capital social, las reservas mantuvieron una participación relevante dentro de la estructura patrimonial, alcanzando USD 3,99 millones en marzo de 2026, equivalentes al 26,78% del activo total y al 42,33% del patrimonio. Por su parte, el superávit por valuaciones totalizó USD 0,10 millones, monto que representó el 0,69% de los activos.

Finalmente, los resultados acumulados ascendieron a USD 1,35 millones al cierre de marzo de 2026, equivalentes al 9,07% del total de activos y al 14,34% del patrimonio, evidenciando un incremento de 51,97% frente a marzo de 2025 y de 21,18% respecto de diciembre de 2025.

Presentación de cuentas – Estado de pérdidas y ganancias

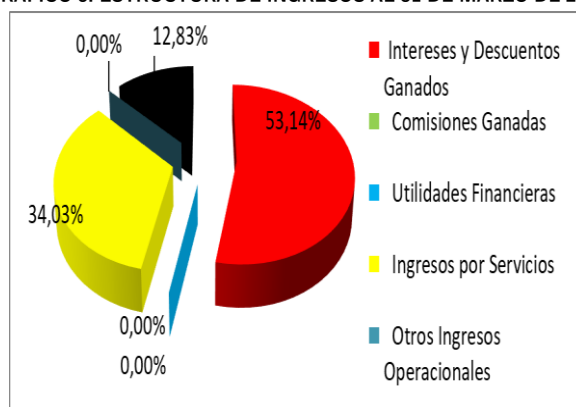
Los ingresos totales de CTH S.A. mostraron un comportamiento variable durante el período analizado, asociado principalmente a la evolución de los intereses y descuentos ganados, así como de los ingresos por servicios derivados de las actividades de administración de activos, titularización y gestión de cartera hipotecaria.

En 2023, los ingresos totales ascendieron a USD 6,87 millones; en 2024 disminuyeron a USD 5,52 millones (-19,72%), mientras que en 2025 alcanzaron USD 6,09 millones, registrando un incremento anual de 10,46%. Al

cierre del primer trimestre de 2026, los ingresos totalizaron USD 1,45 millones, superiores en 21,10% a los obtenidos en marzo de 2025.

La estructura de ingresos a marzo de 2026 evidencia que el 87,17% correspondió a ingresos operacionales y el 12,83% restante a ingresos no operacionales. En términos de participación sobre los ingresos totales, los intereses y descuentos ganados constituyeron el principal componente, con una participación de 53,14%, seguidos por los ingresos por servicios (34,03%) y otros ingresos (12,83%).

GRÁFICO 5: ESTRUCTURA DE INGRESOS AL 31 DE MARZO DE 2026



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

De acuerdo con información contenida en los estados financieros auditados, el incremento registrado en los intereses y descuentos ganados durante 2025 obedeció principalmente a intereses extraordinarios generados por la liquidación de clases subordinadas mantenidas por la Corporación dentro de su portafolio de inversiones, así como a una reducción del costo de fondeo.

Por su parte, los intereses causados representaron el 20,18% de los ingresos operacionales en 2023, participación que disminuyó a 7,85% en 2025 y a 5,86% en marzo de 2026. En consecuencia, el margen neto de intereses ascendió a USD 2,79 millones al cierre de 2025 y a USD 0,70 millones en marzo de 2026, equivalentes al 54,83% y 55,10% de los ingresos operacionales, respectivamente.

El gasto por provisiones presentó un comportamiento variable durante el período analizado. En 2025 alcanzó USD 1,50 millones, representando el 29,42% de los ingresos operacionales, mientras que en marzo de 2026 ascendió a USD 0,48 millones, equivalente al 37,54% de dichos ingresos, porcentaje superior al observado en marzo de 2025 (18,01%).

Los gastos de operación registraron una disminución en términos relativos durante el período analizado. A marzo de 2026 totalizaron USD 0,52 millones y representaron el 41,01% de los ingresos operacionales, inferior al 65,59% registrado en marzo de 2025 y al 45,54% observado en diciembre de 2025. Como resultado, el margen operacional alcanzó USD 0,19 millones al cierre del primer trimestre de 2026, equivalente al 15,01% de los ingresos operacionales.

CTH S.A. registró resultados positivos en todos los ejercicios económicos analizados. La utilidad neta pasó de USD 0,58 millones en 2024 a USD 1,08 millones en 2025, lo que representó un incremento anual de 85,56%. A marzo de 2026, la utilidad del ejercicio ascendió a USD 0,24 millones, inferior en 12,32% a la registrada en marzo de 2025 (USD 0,27 millones).

Al cierre del primer trimestre de 2026 la utilidad neta acumulada ascendió a USD 0,24 millones, equivalente al 80,07% de la utilidad presupuestada para el período. Si bien la ejecución presupuestaria evidenció un desempeño

operativo favorable, reflejado en mayores ingresos financieros y por servicios, menores gastos operacionales y un nivel de provisiones inferior al previsto, la utilidad neta se ubicó por debajo del meta debido principalmente a menores ingresos no operacionales. Según la Administración, esta variación obedeció a que no se concretó la reversión de provisiones de cartera reestructurada prevista en el presupuesto, cuya aprobación permanecía pendiente por parte del organismo de control, efecto que fue parcialmente compensado por mayores recuperaciones de activos castigados.

La estructura de ingresos de CTH S.A. incorpora tanto fuentes recurrentes asociadas a la administración de cartera hipotecaria, servicios especializados y actividades de servidor maestro, como ingresos derivados de la participación en procesos de titularización y de la liquidación de clases subordinadas mantenidas dentro de su portafolio de inversiones o adquiridas en condiciones favorables.

Rentabilidad

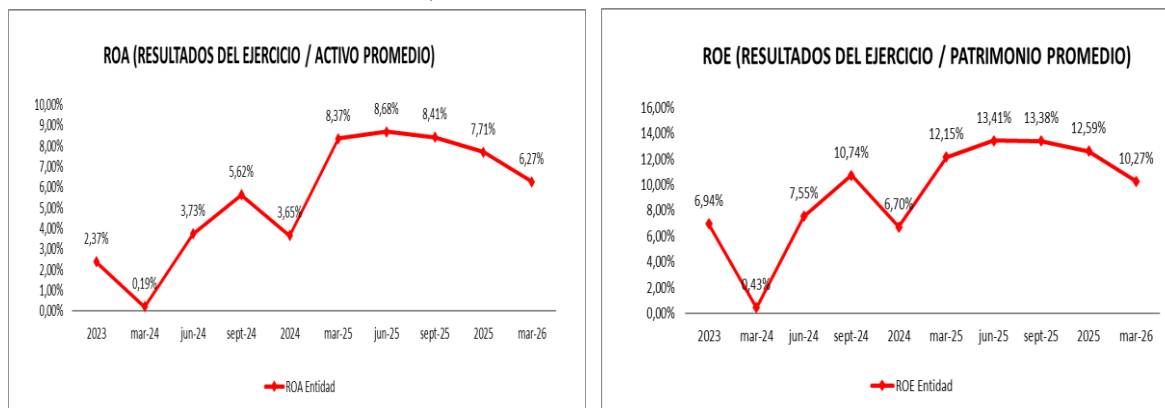
Los indicadores de rentabilidad de CTH S.A., tanto sobre el activo promedio (ROA) como sobre el patrimonio promedio (ROE), se mantuvieron positivos durante el período analizado, aunque con una evolución variable, determinada principalmente por el comportamiento de los resultados netos generados en cada ejercicio económico.

CUADRO 21: RENTABILIDAD

Indicadores	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Margen operacional/Ingresos Operacionales totales	7,55%	-25,38%	9,36%	19,22%	19,31%	19,28%	15,01%
ROA (Resultado Ejercicio /Activo Total)	2,33%	4,49%	8,48%	7,89%	8,05%	6,95%	6,34%
ROA promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)	2,37%	3,65%	8,37%	8,68%	8,41%	7,71%	6,27%
ROE (Resultado Ejercicio /Patrimonio Total)	6,87%	6,55%	11,75%	13,00%	12,53%	11,65%	10,03%
ROE promedio (Resultado Ejercicio /Patrimonio promedio)	6,94%	6,70%	12,15%	13,41%	13,38%	12,59%	10,27%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 6,7: INDICADORES DE RENTABILIDAD PROMEDIO



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

En 2023, el retorno sobre el activo promedio (ROA) se ubicó en 2,37% y el retorno sobre el patrimonio promedio (ROE) en 6,94%. Durante 2024, los indicadores de rentabilidad reflejaron el efecto de diversos factores que incidieron sobre el margen financiero y los resultados del ejercicio. De acuerdo con la información proporcionada por la Corporación, uno de estos factores correspondió a la diferencia existente entre la normativa aplicable a la constitución de provisiones para inversiones por parte de la Superintendencia de Bancos y la normativa del mercado de valores, situación que fue posteriormente armonizada mediante la regulación emitida por la Junta de Política y Regulación Financiera en 2025, estableciéndose un tratamiento homogéneo cuya aplicación generará el reverso de dichas provisiones en 2026. Adicionalmente, la Administración señaló que el incremento

en los costos de fondeo observado durante 2024, tanto en el mercado local como internacional, no pudo ser trasladado a las tasas de interés de los créditos hipotecarios debido a los límites regulatorios vigentes, reduciendo el margen financiero de la Corporación. En este contexto, la entidad titularizó una parte importante de su cartera y canceló obligaciones financieras cuyo costo no podía ser compensado; sin embargo, las condiciones de liquidez del mercado obligaron a colocar una parte significativa de los títulos con descuento, afectando los resultados del ejercicio.

A partir de marzo de 2025 se evidencia una mejora en los indicadores de rentabilidad, alcanzando el ROA promedio un nivel de 8,37% y el ROE promedio 12,15%, tendencia que continuó hasta junio de 2025, cuando dichos indicadores registraron sus niveles más altos del período analizado, situándose en 8,68% y 13,41%, en su orden.

Al cierre de 2025, el retorno sobre el activo promedio se ubicó en 7,71%, mientras que el retorno sobre el patrimonio promedio alcanzó 12,59%. Posteriormente, a marzo de 2026, ambos indicadores presentaron una reducción, ubicándose el ROA promedio en 6,27% y el ROE promedio en 10,27%, comportamiento consistente con la disminución interanual de la utilidad neta y el mayor nivel de provisiones constituidas durante el período.

Por otra parte, el margen operacional sobre ingresos operacionales presentó una recuperación significativa respecto de los niveles observados en 2024, pasando de -25,38% en diciembre de dicho año a 19,28% al cierre de 2025. A marzo de 2026, este indicador se ubicó en 15,01%, inferior al registrado en diciembre de 2025, aunque superior al alcanzado en marzo de 2025 (9,36%).

Gestión y Administración de Riesgos

CTH S.A. dispone de un Manual de Administración Integral de Riesgos, aprobado en septiembre de 2022, cuyo propósito es establecer el esquema de administración integral de riesgos de la entidad, describiendo las políticas, procedimientos, metodologías, límites de exposición y responsabilidades de las distintas instancias involucradas en la gestión de riesgos. El manual contempla la administración de los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, así como políticas y procedimientos para la gestión de inversiones.

La estructura de administración de riesgos considera la participación del Directorio, la Presidencia Ejecutiva, el Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR), la Unidad de Gestión Integral de Riesgos, Auditoría Interna y otras áreas de apoyo, manteniendo una segregación funcional entre las actividades de evaluación, seguimiento y control de riesgos respecto de aquellas vinculadas con la gestión operativa.

Durante el período analizado, el CAIR sesionó de forma trimestral para conocer y analizar la exposición de la entidad a los riesgos de liquidez, mercado, crédito y operativo, así como los resultados de las pruebas de sensibilidad, escenarios de estrés, indicadores de alerta temprana y planes de contingencia. En marzo de 2026, el Comité conoció el Informe Trimestral de Riesgos al 31 de marzo de 2026, en el que se reportó, entre otros aspectos, la ausencia de brechas de liquidez en riesgo bajo los escenarios esperado y dinámico, así como niveles de sensibilidad por riesgo de mercado cubiertos por el patrimonio técnico constituido.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito comprende la posibilidad de pérdida derivada del incumplimiento de las obligaciones asumidas por deudores, emisores o contrapartes, que puede materializarse mediante el no pago, pago parcial o retraso en el cumplimiento de las condiciones pactadas.

De acuerdo con la clasificación contable de la cartera, la porción por vencer mantuvo la mayor participación dentro de la cartera total durante todo el período analizado, representando el 80,47% al cierre de 2025 y el 84,13% en marzo de 2026. Por su parte, la cartera que no devenga intereses redujo su participación desde el

31,13% observado en marzo de 2025 hasta 14,68% en marzo de 2026, mientras que la cartera vencida pasó de 1,22% a 1,19% en igual período.

CUADRO 22: ESTRUCTURA DE LA CARTERA (CLASIFICACIÓN CONTABLE)

Tipo Cartera	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Por vencer	80,30%	68,70%	67,66%	72,31%	73,64%	80,47%	84,13%
No devenga intereses	18,23%	30,26%	31,13%	26,27%	24,87%	18,09%	14,68%
Vencida	1,47%	1,04%	1,22%	1,42%	1,49%	1,44%	1,19%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Superintendencia de Bancos/ Elaboración: Class International Rating

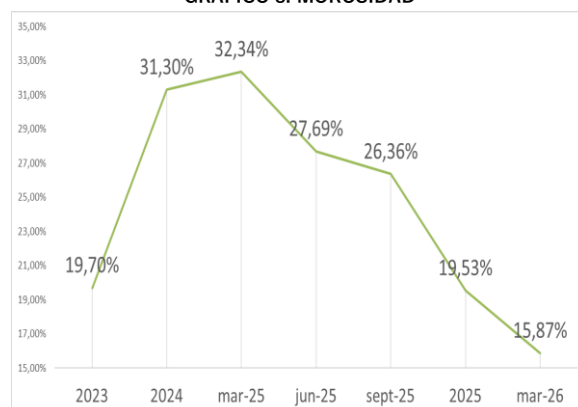
En concordancia con la evolución de la estructura de cartera, el indicador de morosidad de la cartera de créditos inmobiliarios mostró una tendencia descendente durante los últimos doce meses. Después de alcanzar un nivel de 32,34% en marzo de 2025, el indicador disminuyó gradualmente hasta ubicarse en 19,53% al cierre de 2025 y en 15,87% en marzo de 2026. No obstante, la morosidad continúa situándose en niveles elevados, aspecto consistente con la naturaleza del negocio de CTH y la composición de su cartera hipotecaria.

CUADRO 23: MOROSIDAD

Tipo cartera	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Morosidad de la Cartera de Créditos Inmobiliario	19,70%	31,30%	32,34%	27,69%	26,36%	19,53%	15,87%
Entidad	19,70%	31,30%	32,34%	27,69%	26,36%	19,53%	15,87%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 8: MOROSIDAD



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de marzo de 2026 la calificación de la cartera de crédito y contingentes inmobiliaria (información obtenida con base al formulario 231 A de la institución con corte a la misma fecha) de acuerdo con su perfil de riesgo, presentó en las categorías determinadas como riesgo normal ("A") y riesgo potencial ("B") el 88,87% de la cartera de créditos, mientras que el 11,13% restante se encontró distribuido en Cartera Crítica (Deficiente + Dudoso Recaudo + Pérdida).

CUADRO 24: CARTERA Y CONTINGENTES POR CATEGORÍA DE RIESGO AL 31 DE MARZO DEL 2026

Categoría de Riesgo	Participación	Calif.	Cartera
Riesgo Normal	71,59%	A1	5.493
	11,70%	A2	1.393
	11,57%	A3	1.200
Riesgo Potencial	1,26%	B1	712
	0,78%	B2	338
Deficiente	0,36%	C1	174
	0,21%	C2	208
Dudoso Recaudo	0,46%	D	345
Pérdida	2,07%	E	417

Total	100,00%	10.280
-------	---------	--------

Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

Al 31 de marzo de 2026, CTH S.A. han constituido provisiones para créditos incobrables por USD 3,03 millones, monto superior en +26,67% al registrado en marzo de 2025 (USD 2,39 millones) y en +0,58% respecto de diciembre de 2025 (USD 3,01 millones). Adicionalmente, las provisiones asociadas a cartera refinanciada alcanzaron USD 0,30 millones, mientras que aquellas correspondientes a cartera reestructurada ascendieron a USD 1,86 millones, evidenciando incrementos interanuales de 57,87% y 33,79%, respectivamente.

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones acumuladas de acuerdo con la información reportada por la Superintendencia de Bancos.

CUADRO 25: PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES (Miles USD)

Tipo de Cartera	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Cartera inmobiliaria	346	295	281	391	370	433	338
Cartera refinanciada inmobiliaria	142	130	191	276	325	344	302
Cartera reestructurada inmobiliaria	1.343	1.413	1.392	1.780	1.773	1.708	1.863
Provisión genérica voluntaria cartera inmobiliaria	526	526	526	526	526	526	526
Provisión Total	2.357	2.363	2.391	2.973	2.994	3.011	3.028

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

La cobertura total de la cartera problemática se mantuvo por encima del 100% durante todo el período sujeto a análisis. A marzo de 2026, este indicador alcanzó 185,60%, superior al 135,98% registrado en marzo de 2025 y al 160,00% observado al cierre de 2025. Por su parte, la cobertura de la cartera refinanciada se ubicó en 59,65%, mientras que la correspondiente a cartera reestructurada alcanzó 455,55%.

CUADRO 26: NIVELES DE COBERTURA DE LA CARTERA IMPRODUCTIVA

Cobertura de provisiones para cartera improductiva	2022	2023	2024	mar-25	jun-25	sept-25	2025
Cobertura de la Cartera de Créditos Inmobiliario	172,69%	134,64%	135,98%	126,16%	139,38%	160,00%	185,60%
Cobertura de la Cartera Refinanciada	29,46%	31,14%	35,43%	39,26%	48,00%	57,84%	59,65%
Cobertura de la Cartera Reestructurada	653,97%	355,21%	333,45%	281,46%	375,49%	374,79%	455,55%
Cobertura de la Cartera Problemática	172,69%	134,64%	135,98%	126,16%	139,38%	160,00%	185,60%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Finalmente, el saldo acumulado de cartera castigada ascendió a USD 1,08 millones al cierre del primer trimestre de 2026, equivalente al 10,49% de la cartera bruta. Frente a marzo de 2025, la cartera castigada presentó un incremento de 108,68%, mientras que respecto de diciembre de 2025 aumentó en 26,28%.

A continuación, se presenta la evolución de la cartera castigada acumulada en relación con la cartera bruta vigente en cada uno de los períodos analizados.

CUADRO 27: CARTERA CASTIGADA (Miles USD)

Concepto	2023	2024	mar-25	jun-25	sept-25	2025	mar-26
Cartera bruta	6.929	5.608	5.436	8.510	8.151	9.635	10.280
Cartera castigada	667	551	517	544	542	854	1.079
% Cartera castigada	9,63%	9,82%	9,51%	6,39%	6,65%	8,87%	10,49%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Si bien el saldo de cartera castigada presentó un incremento durante 2025 y el primer trimestre de 2026, dicho comportamiento debe analizarse considerando las particularidades del modelo de negocio de CTH. De acuerdo con la información proporcionada por la Administración, parte importante de este incremento se explica por la liquidación de clases subordinadas de procesos de titularización, mediante la cual la Corporación incorpora a su balance créditos de recuperación incierta o castigados previamente. Estos activos son adquiridos considerando su perfil de riesgo y su expectativa de recuperación, aspectos que se reflejan en su valoración y en el reconocimiento contable de las provisiones correspondientes. En este contexto, el crecimiento observado en la

cartera castigada no responde exclusivamente al deterioro de la cartera originada por la entidad, sino también a la naturaleza de las operaciones asociadas a la administración y liquidación de procesos de titularización. No obstante, la evolución de este rubro constituye un aspecto que continuará siendo considerado dentro del análisis de la calidad de los activos y de la suficiencia de provisiones.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado al que se encuentra expuesta CTH S.A. está asociado principalmente a variaciones en las tasas de interés, considerando que la entidad desarrolla sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América y, de acuerdo con la naturaleza de su negocio, no mantiene posiciones en moneda extranjera ni realiza operaciones con instrumentos financieros derivados. La administración de este riesgo se efectúa con base en el Manual de Administración Integral de Riesgos aprobado en septiembre de 2022, el cual establece políticas, metodologías, límites de exposición, indicadores de alerta temprana, pruebas de tensión y planes de contingencia.

Las metodologías empleadas por la Corporación para la medición del riesgo de mercado comprenden el análisis de brechas de sensibilidad, la sensibilidad del margen financiero y la sensibilidad del valor patrimonial, cuyos resultados son reportados periódicamente al Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) y a la Superintendencia de Bancos.

De acuerdo con la metodología de brechas de sensibilidad (maduración), orientada a estimar el efecto sobre el margen financiero ante desplazamientos de $\pm 1\%$ en la curva de tasas de interés, al 31 de diciembre de 2025 la sensibilidad total se ubicó en USD 11,73 millones, generando un efecto estimado de USD $\pm 0,12$ millones. Posteriormente, al 31 de marzo de 2026, la sensibilidad total alcanzó USD 11,34 millones, mientras que el impacto estimado frente al mismo escenario de variación de tasas se situó en USD $\pm 0,11$ millones.

La sensibilidad del margen financiero, calculada mediante la metodología de duración de flujos para un horizonte de doce meses, registró una posición en riesgo de USD 124,15 mil al cierre de diciembre de 2025, equivalente al 1,34% del Patrimonio Técnico Constituido (PTC). Al 31 de marzo de 2026, el importe en riesgo disminuyó a USD 121,09 mil, representando el 1,27% del PTC de USD 9,52 millones.

Por su parte, la sensibilidad del valor patrimonial, que cuantifica el efecto sobre los recursos patrimoniales ante desplazamientos de $\pm 1\%$ en las tasas de interés, ascendió a USD 24,21 mil al cierre de diciembre de 2025, equivalente al 0,26% del patrimonio técnico constituido. A marzo de 2026, dicho importe se ubicó en USD 36,41 mil, representando el 0,38% del PTC. De acuerdo con la información proporcionada por la entidad, los indicadores de sensibilidad del margen financiero y del valor patrimonial se mantuvieron dentro de los límites internos establecidos por la Corporación durante el período analizado.

CTH S.A. dispone adicionalmente de un Plan de Contingencia de Riesgo de Mercado, orientado a establecer acciones preventivas y correctivas frente a escenarios de estrés derivados de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Riesgo de Liquidez y Fondeo

CTH S.A. dispone de un Manual de Administración Integral de Riesgos, aprobado en septiembre de 2022, el cual incorpora lineamientos para la identificación, medición, monitoreo y control del riesgo de liquidez, así como procedimientos para la ejecución de acciones preventivas y correctivas frente a eventuales descalces entre activos, pasivos, ingresos y egresos.

La principal fuente de fondeo de la Corporación corresponde a obligaciones financieras mantenidas con instituciones financieras locales. Al 31 de marzo de 2026, estas alcanzaron un saldo de USD 3,45 millones y representaron el 62,87% del pasivo total. Las cuentas por pagar constituyeron el segundo componente en

importancia dentro de la estructura de financiamiento, con un saldo de USD 2,01 millones y una participación de 36,67%, mientras que otros pasivos representaron el 0,46% restante.

La estructura de financiamiento de la Corporación se encuentra concentrada principalmente en obligaciones mantenidas con instituciones financieras nacionales, mientras que las operaciones vinculadas a titularización y administración de patrimonios autónomos constituyen fuentes complementarias de generación de ingresos y liquidez. La administración efectúa seguimiento periódico a la evolución de estas fuentes de recursos y a sus condiciones financieras, a través de los informes presentados al Comité de Administración Integral de Riesgos.

La estructura de vencimientos de las obligaciones financieras evidencia una concentración de pagos de capital e intereses a partir del segundo trimestre de 2026. De acuerdo con la programación contractual vigente a marzo de 2026, los principales vencimientos se distribuyen entre bandas comprendidas entre 8 y 360 días, destacándose operaciones contratadas con el Banco Pichincha y Produbanco a tasas nominales entre 6,99% y 7,75%.

Debido a la naturaleza especializada de la Corporación CTH S.A. como entidad de titularización y la ausencia de captación de depósitos del público, la institución no genera volatilidad en sus fuentes de fondeo a corto plazo. Por consiguiente, la gestión del riesgo de liquidez no se mide bajo los ratios bancarios tradicionales de primera y segunda línea, sino mediante el monitoreo estricto de las brechas de liquidez contractuales por bandas de tiempo, manteniendo una posición sólida y coberturas adecuadas para mitigar el descalce entre la cartera hipotecaria de largo plazo y sus obligaciones del mercado de valores.

En cuanto al análisis de liquidez por brechas, CTH efectúa mediciones bajo escenarios contractual, esperado y dinámico. De acuerdo con el Informe Trimestral de Riesgos correspondiente a marzo de 2026, la Corporación no presentó posiciones de liquidez en riesgo durante el trimestre bajo los escenarios esperado y dinámico, manteniéndose cubiertos los requerimientos de liquidez mediante activos líquidos netos disponibles.

De acuerdo con el Informe de Riesgos presentado al Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR) correspondiente a marzo de 2026, la entidad no registró posiciones de liquidez en riesgo bajo los escenarios esperado y dinámico, debido a que los activos líquidos netos permitieron cubrir los requerimientos de liquidez en las distintas bandas temporales.

Bajo el escenario contractual, se identificó una posición de riesgo de USD 222,02 mil en la banda comprendida entre 31 y 60 días, asociada principalmente al calendario de vencimientos de obligaciones financieras. No obstante, la Corporación mantuvo activos líquidos netos por USD 445,09 mil, superiores al importe expuesto en riesgo, permitiendo cubrir la brecha identificada en dicha banda temporal.

A continuación, se presenta el análisis contractual correspondiente al mes de marzo de 2026.

CUADRO 28: LIQUIDEZ POR PLAZOS (CONTRACTUAL) (USD)

Concepto	Del día 1 al 7	Del día 8 al 15	Del día 16 al 30	Del día 31 al 60	Del día 61 al 90	Del día 91 al 180	Del día 181 al 360	Más de 361 días
Activo	355.541,99	49.753,34	237.935,62	340.621,08	329.858,31	928.336,32	1.741.489,18	22.467.525,77
Ingresos	0,00	0,00	262.854,00	262.854,00	262.854,00	785.562,00	1.571.124,00	3.142.248,00
Pasivo	55.258,88	321.441,67	645.466,67	646.500,00	0,00	320.633,25	1.767.151,95	0,00
Fuera de balance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Movimiento patrimonial	15.000,00	41.000,00	198.000,00	254.000,00	254.000,00	762.000,00	1.524.000,00	3.048.000,00
Gastos	285.283	-312.688	-342.677	-297.025	338.712	631.265	21.461	22.561.774
Brecha	285.283	-27.405	-370.082	-667.107	-328.395	302.870	324.331	22.886.105
Brecha Acumulada	355.541,99	49.753,34	237.935,62	340.621,08	329.858,31	928.336,32	1.741.489,18	22.467.525,77
Activos Líquidos Netos	445.091,18							
Posición de Riesgo	-	-	-	222.016,01	-	-	-	-

Fuente: CTH S.A. / Elaboración: Class International Rating

CTH S.A. realiza periódicamente ejercicios de backtesting sobre las metodologías utilizadas para la estimación de brechas de liquidez, así como pruebas de sensibilidad y escenarios de estrés, cuyos resultados son puestos en conocimiento del Comité de Administración Integral de Riesgos para su seguimiento y monitoreo.

La entidad dispone además de un Plan de Contingencia de Riesgo de Liquidez, orientado a establecer acciones preventivas y correctivas frente a eventuales descalces de liquidez, considerando mecanismos alternativos de obtención de recursos, indicadores de alerta temprana y fuentes complementarias de fondeo.

Riesgo de Solvencia, Capitalización y Apalancamiento

El patrimonio técnico constituido (PTC) de CTH S.A. presentó una tendencia creciente durante el período sujeto a análisis. Al 31 de marzo de 2026, alcanzó USD 9,52 millones, lo que representó un incremento de 4,71% respecto a marzo de 2025 y de 2,47% frente al cierre de diciembre de 2025.

Durante todo el período analizado, la Corporación generó excedentes de patrimonio técnico respecto del requerimiento mínimo exigido por el organismo de control. A marzo de 2026, el patrimonio técnico requerido ascendió a USD 0,78 millones, mientras que el excedente en patrimonio técnico alcanzó USD 8,74 millones.

El indicador que relaciona el patrimonio técnico constituido con los activos ponderados por riesgo (PTC/APR) se mantuvo por encima del mínimo normativo de 9,00% en todos los cortes analizados. Después de ubicarse en 36,99% en 2023, dicho indicador ascendió a 104,64% en 2024, alcanzó 114,17% en marzo de 2025 y se situó en 109,81% al cierre de marzo de 2026. Este comportamiento estuvo asociado principalmente a la reducción observada en los activos ponderados por riesgo entre 2023 y 2024, así como al fortalecimiento progresivo del patrimonio técnico secundario.

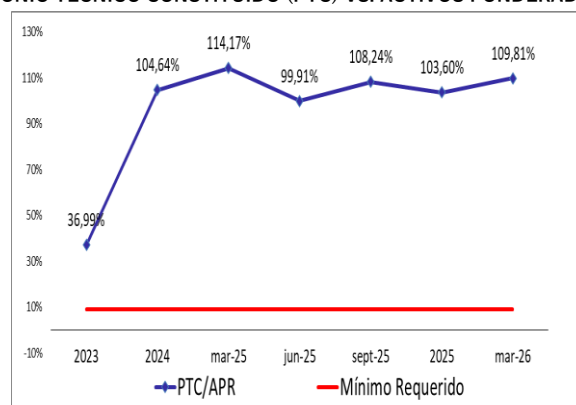
CUADRO 29: PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO (USD)

Concepto	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Patrimonio Técnico Primario	5.961.795	5.961.795	5.961.795	5.961.795	5.961.795	5.961.795	5.961.795
Patrimonio Técnico Secundario	2.699.215	2.830.680	3.128.631	2.901.610	3.140.004	3.327.585	3.556.982
Patrimonio Técnico Constituido (PTC)	8.661.010	8.792.475	9.090.426	8.863.405	9.101.799	9.289.380	9.518.777
Patrimonio Técnico Requerido	2.107.356	756.239	716.595	798.425	756.784	806.957	780.178
Excedente en Patrimonio Técnico	6.553.654	8.036.236	8.373.831	8.064.980	8.345.015	8.482.423	8.738.599
Activos Ponderados por Riesgo (APR)	23.415.063	8.402.660	7.962.164	8.871.392	8.408.706	8.966.190	8.668.645
PTC/APR	36,99%	104,64%	114,17%	99,91%	108,24%	103,60%	109,81%
Mínimo Requerido	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Por su parte, los activos ponderados por riesgo presentaron un comportamiento variable durante el período analizado. En diciembre de 2025 totalizaron USD 8,97 millones, mientras que a marzo de 2026 disminuyeron a USD 8,67 millones, equivalente a una reducción trimestral de 3,32% y un incremento interanual de 8,87%.

GRAFICO 9: PATRIMONIO TÉCNICO CONSTITUIDO (PTC) VS. ACTIVOS PONDERADOS POR RIESGO (APR)



Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

El Patrimonio Técnico Constituido (PTC) cubrió holgadamente los Activos Ponderados por Riesgo (APR) durante todo el período analizado. Al cierre de marzo de 2026, la relación PTC/APR se ubicó en 109,81%, ampliamente superior al mínimo regulatorio del 9%, lo que evidencia una sólida capacidad patrimonial para absorber pérdidas no esperadas derivadas de los riesgos asumidos.

Eficiencia

Los indicadores de eficiencia de CTH S.A. presentaron un comportamiento variable durante el período sujeto a análisis, influenciados principalmente por la evolución del margen financiero y de los gastos operativos.

Entre 2023 y 2025, la relación entre gastos de operación y margen financiero evidenció una disminución, pasando de 83,20% en 2023 a 70,25% al cierre de 2025, luego de alcanzar un máximo de 166,76% en 2024. A marzo de 2026, este indicador se ubicó en 73,20%, superior al registrado en diciembre de 2025, aunque inferior al observado en marzo de 2025 (87,52%).

CUADRO 30: INDICADORES EFICIENCIA

Eficiencia	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Gastos de Operación / Total Activo Promedio	9,52%	14,15%	17,15%	16,14%	15,83%	16,56%	13,75%
Gastos de Operación / Margen Financiero	83,20%	166,76%	87,52%	68,12%	70,38%	70,25%	73,20%
Gastos de personal / Activo Promedio	5,09%	7,76%	8,66%	8,14%	8,31%	9,12%	7,54%
Margen de Intermediación/Total Activo	1,92%	-5,66%	2,45%	7,55%	6,66%	7,01%	5,03%
Margen de Intermediación/Total Pasivo	2,97%	-13,00%	8,16%	22,79%	19,68%	19,94%	13,12%
Margen de Intermediación/Total Patrimonio	5,63%	-10,40%	3,55%	11,67%	10,59%	11,46%	8,24%

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

Por su parte, la relación entre gastos de operación y activo promedio mostró una tendencia creciente entre 2023 y 2025, pasando de 9,52% a 16,56%, mientras que al cierre de marzo de 2026 descendió hasta 13,75%. En similar comportamiento, el indicador de gastos de personal sobre activo promedio pasó de 5,09% en 2023 a 9,12% en 2025, para posteriormente disminuir a 7,54% en marzo de 2026.

El margen de intermediación estimado sobre activo, pasivo y patrimonio presentó resultados negativos durante 2024, situándose en -5,66%, -13% y 10,40% respectivamente. A partir de marzo de 2025 los indicadores retomaron valores positivos, alcanzando 7,01%, 19,94% y 11,46% al cierre de 2025, mientras que en marzo de 2026 se ubicaron en 5,03%, 13,12% y 8,24%, en el mismo orden. Las variaciones observadas en estos indicadores deben analizarse considerando las particularidades del modelo de negocio de CTH. La Corporación realiza periódicamente procesos de titularización mediante los cuales transfiere parte de su cartera, lo que modifica temporalmente la estructura de su balance, reduciendo el nivel de activos sobre el cual se calculan determinados

indicadores de eficiencia y rentabilidad. En consecuencia, las fluctuaciones registradas entre períodos reflejan no solo cambios en el desempeño operativo, sino también el efecto de dichos procesos de titularización sobre las bases de cálculo de los indicadores. A medida que la entidad vuelve a originar o adquirir nueva cartera, estos indicadores tienden a normalizarse hasta la realización de un nuevo proceso de titularización.

Riesgo Operativo

CTH S.A. cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos, aprobado en septiembre de 2022, que establece la estructura organizacional, políticas, metodologías, procedimientos y responsabilidades para la administración de los riesgos financieros y no financieros asumidos por la entidad. Dicho instrumento incorpora un capítulo específico para la gestión del riesgo operativo, el cual contempla procesos de autoevaluación, monitoreo de indicadores de gestión, matrices de riesgos, administración de incidentes, continuidad del negocio, gestión de proveedores y seguridad de la información.

Como parte del esquema de administración del riesgo operativo, la Corporación mantiene matrices de riesgos y mecanismos de seguimiento orientados a la identificación, evaluación, mitigación y monitoreo de eventos asociados a procesos, personas, tecnología de la información y eventos externos. La estructura de gestión considera la participación del Directorio, el Comité de Administración Integral de Riesgos (CAIR), la Unidad de Riesgos, Auditoría Interna y las distintas áreas responsables de los procesos institucionales.

La entidad dispone de un Manual de Seguridad de la Información, actualizado en febrero de 2023, alineado con los lineamientos de la norma ISO/IEC 27001:2013 y con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos en materia de gestión de incidentes, continuidad del negocio, tercerización de servicios y seguridad de la información. Adicionalmente, cuenta con un Comité de Seguridad de la Información encargado del seguimiento de aspectos relacionados con la protección de activos de información, gestión de accesos, tratamiento de incidentes y monitoreo de controles de seguridad implementados por la institución.

En materia de continuidad del negocio, CTH mantiene un Plan de Continuidad del Negocio (BCP) y un Plan de Recuperación ante Desastres (DRP), actualizados en noviembre de 2022, cuyo alcance comprende la identificación de procesos críticos, la definición de ambientes mínimos de operación, procedimientos de comunicación, estrategias de recuperación y la ejecución periódica de pruebas orientadas a verificar la capacidad de respuesta de la entidad ante eventos que pudieran afectar la disponibilidad de sus servicios.

La Corporación realiza además ejercicios periódicos de backtesting y pruebas de sensibilidad asociados a las metodologías empleadas para la administración de riesgos, cuyos resultados son puestos en conocimiento del Comité de Administración Integral de Riesgos para su seguimiento y monitoreo.

Por otra parte, la Institución dispone de un Comité de Cumplimiento encargado del seguimiento de aspectos relacionados con la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, dentro del cual se analizan periódicamente procedimientos de debida diligencia, monitoreo de listas de observados, perfiles de riesgo de clientes y usuarios, así como el cumplimiento de las obligaciones de reporte a los organismos de control.

Al 31 de marzo de 2026, la administración no reportó eventos que hayan afectado la continuidad de las operaciones de la Corporación.

Prevención de Lavado de Activos

CTH S.A. mantiene un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (ARLAFDT), sustentado en un manual actualizado en julio de 2024, el cual establece políticas, procedimientos, metodologías y responsabilidades para la identificación, medición, control y monitoreo de este riesgo, en concordancia con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos y demás normativa aplicable. El referido instrumento incorpora políticas de conocimiento del cliente, empleado, accionista, proveedor, mercado y corresponsal, así como procedimientos de debida diligencia, segmentación, establecimiento de perfiles de riesgo y mecanismos de reporte a los organismos de control.

La administración del riesgo de lavado de activos se complementa con la actuación del Comité de Cumplimiento, instancia encargada de conocer los informes periódicos del Oficial de Cumplimiento, dar seguimiento a la aplicación de las políticas institucionales y conocer aspectos relacionados con la gestión de alertas, reportes regulatorios y matrices de riesgo.

De acuerdo con el Acta del Comité de Cumplimiento No. 2026-01, celebrada el 19 de enero de 2026, se analizaron las actividades ejecutadas durante diciembre de 2025, entre ellas la revisión de transacciones que superaron el umbral de USD 10 mil, la validación de respaldos que sustentan el origen de fondos, el monitoreo mediante cruce de información con listas de observados y el seguimiento de los niveles de riesgo asignados a clientes y usuarios. Asimismo, el Comité conoció el Plan Anual de Trabajo correspondiente al ejercicio 2026, la matriz ARLAFDT del segundo semestre de 2025 y los resultados del informe anual de auditoría interna sobre riesgos de lavado de activos. Adicionalmente, durante la sesión se analizaron casos particulares derivados de los procedimientos de monitoreo implementados por la entidad, adoptándose las acciones previstas en el marco normativo vigente.

Riesgo Legal

El riesgo legal se define como la posibilidad de ocurrencia de pérdidas derivadas del incumplimiento de disposiciones legales, regulatorias o contractuales, así como de resoluciones administrativas o judiciales adversas, deficiencias en la formalización de actos jurídicos, contratos o transacciones, o de una inadecuada interpretación y aplicación de la normativa vigente.

CTH S.A. cuenta con una estructura de gobierno corporativo que contempla mecanismos orientados a la gestión del riesgo legal, sustentados en su Código de Gobierno Corporativo, vigente desde agosto de 2018, y en la participación de las áreas responsables dentro de los distintos procesos institucionales. Dicho instrumento establece lineamientos relacionados con la transparencia, manejo de conflictos de interés, protección de la confidencialidad de la información y control interno, entre otros aspectos. Asimismo, contempla la intervención del Asesor Legal en la elaboración del documento y la participación de las funciones de Riesgos y Auditoría Interna en su revisión.

La Corporación mantiene además procedimientos de revisión legal asociados a sus operaciones, contratos, procesos de titularización y demás actividades inherentes a su giro de negocio, con el propósito de mitigar posibles contingencias derivadas de incumplimientos normativos o contractuales.

A marzo de 2026, la administración informó mantener el seguimiento de los procesos judiciales y administrativos en los que interviene la entidad, efectuando el monitoreo correspondiente de las contingencias legales identificadas y de su posible impacto sobre la situación financiera de la Institución.

PUNTOS CONSIDERADOS COMO DE OBSERVACIÓN DE RIESGOS

- En concordancia con la evolución de la estructura de cartera, el indicador de morosidad de la cartera de créditos inmobiliarios mostró una tendencia descendente durante los últimos doce meses. Después de

alcanzar un nivel de 32,34% en marzo de 2025, el indicador disminuyó gradualmente hasta ubicarse en 19,53% al cierre de 2025 y en 15,87% en marzo de 2026. No obstante, la morosidad continúa situándose en niveles elevados, aspecto consistente con la naturaleza del negocio de CTH y la composición de su cartera hipotecaria. La calificadora no ha podido determinar la probabilidad de ocurrencia de este punto considerado como observación de riesgo.

ANEXO I: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Miles USD)

Cuenta	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Activo	25.299	12.915	12.741	14.712	14.220	15.487	14.934
Fondos disponibles	265	125	354	447	545	225	200
Inversiones	1.122	7.583	7.480	7.490	7.413	7.553	6.567
Cartera de créditos	4.572	3.245	3.045	5.537	5.157	6.624	7.251
Cartera de créditos por vencer	5.564	3.853	3.678	6.154	6.003	7.754	8.648
Cartera de créditos que no devenga intereses	1.263	1.697	1.692	2.235	2.027	1.743	1.509
Cartera de créditos vencida	102	58	66	121	121	138	123
Provisiones	-2.357	-2.363	-2.391	-2.973	-2.994	-3.011	-3.028
Cuentas por cobrar	11.701	1.292	1.182	487	486	598	422
Bienes realizables. Adjudicados por pago	320	200	170	140	0	54	54
Propiedades y equipo	396	341	360	342	332	316	299
Otros activos	6.922	129	150	270	286	117	139
Pasivo	16.724	4.056	3.545	5.776	5.083	6.242	5.487
Cuentas por pagar	1.470	1.270	1.258	1.539	1.733	1.837	2.012
Obligaciones financieras	11.700	1.930	2.100	4.050	3.350	4.380	3.450
Valores en circulación	3.367	669	0	0	0	0	0
Otros pasivos	187	187	187	187	0	25	25
Patrimonio	8.574	8.859	9.196	8.936	9.136	9.244	9.447
Capital social	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999	3.999
Reservas	-39	249	315	325	248	137	103
Superávit por valuaciones	624	621	892	622	899	1.118	1.355
Resultados							
Total pasivo y patrimonio	25.299	12.915	12.741	14.712	14.220	15.487	14.934

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

ANEXO II: ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (Miles USD)

Cuenta	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Total ingresos operacionales	6.337	3.550	844	2.628	3.520	5.082	1.266
Intereses y descuentos ganados	4.588	1.497	333	1.613	2.007	3.065	772
Intereses causados	1.279	481	58	137	220	278	74
Margen neto intereses	3.309	1.016	274	1.476	1.787	2.787	697
Comisiones ganadas	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por servicios	1.743	2.051	511	1.015	1.512	2.017	494
Comisiones causadas	40	15	1	3	11	13	6
Utilidades financieras	6	2	0	0	1	1	0
Pérdidas financieras	0	521	0	1	1	1	1
Margen bruto financiero	5.019	2.532	784	2.488	3.289	4.790	1.184
Provisiones	2.173	1.183	152	903	994	1.495	475
Margen neto financiero	2.845	1.349	632	1.585	2.295	3.295	709
Gastos de operación	2.367	2.250	553	1.079	1.615	2.315	519
Margen de intermediación	478	-901	79	505	680	980	190
Otros ingresos operacionales	0	0	0	0	0	0	0
Otras pérdidas operacionales	0	0	0	0	0	0	0
Margen operacional	478	-901	79	505	680	980	190
Otros ingresos	532	1.966	355	444	916	1.011	186
Otros gastos y pérdidas	39	104	7	10	220	228	3
Ganancia o pérdida antes de impuestos	972	962	427	939	1.376	1.764	373
Impuestos y participación a empleados	383	381	157	358	517	687	136
Ganancia o pérdida del ejercicio	589	580	270	581	858	1.077	237

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating

ANEXO III: INDICADORES

Indicador	2023	2024	mar-25	jun-25	sep-25	2025	mar-26
Rentabilidad							
Margen operacional/Ingresos Operacionales totales	7,55%	-25,38%	9,36%	19,22%	19,31%	19,28%	15,01%
ROA (Resultado Ejercicio /Activo Total)	2,33%	4,49%	8,48%	7,89%	8,05%	6,95%	6,34%
ROA promedio (Resultado Ejercicio /Activo promedio)	2,37%	3,65%	8,37%	8,68%	8,41%	7,71%	6,27%
ROE (Resultado Ejercicio /Patrimonio Total)	6,87%	6,55%	11,75%	13,00%	12,53%	11,65%	10,03%
ROE promedio (Resultado Ejercicio /Patrimonio promedio)	6,94%	6,70%	12,15%	13,41%	13,38%	12,59%	10,27%
Calidad de Activos							
Activos improductivos Netos/Total Activos	72,53%	10,50%	9,68%	4,24%	1,83%	-0,28%	-3,22%
Activos productivos /Total Activos	27,47%	89,50%	90,32%	95,76%	98,17%	100,28%	103,22%
Activos productivos/ Pasivos con costo	46,23%	445,17%	548,01%	347,88%	416,70%	354,57%	446,80%
Cartera Vencida/Cartera Total	2,23%	1,79%	2,18%	2,18%	2,35%	2,09%	1,69%
Cartera Vencida/Utilidad Operativa antes de Provisiones (margen bruto financiero)	2,03%	2,30%	2,11%	2,43%	2,77%	2,89%	2,59%
Cartera Vencida/Patrimonio	1,19%	0,66%	0,72%	1,35%	1,33%	1,50%	1,30%
Cartera Castigada/Cartera Total	14,59%	16,97%	16,98%	9,82%	10,51%	12,90%	14,88%
Patrimonio Técnico Constituido/Activos ponderados por Riesgo	36,99%	104,64%	114,17%	99,91%	108,24%	103,60%	109,81%
Morosidad							
Morosidad Cartera Inmobiliario y Vivienda de Interés Público	19,70%	31,30%	32,34%	27,69%	26,36%	19,53%	15,87%
Morosidad de crédito inmobiliario	19,70%	31,30%	32,34%	27,69%	26,36%	19,53%	15,87%
Morosidad total	19,70%	31,30%	32,34%	27,69%	26,36%	19,53%	15,87%
Cobertura de provisiones para cartera improductiva							
Cobertura cartera inmobiliaria y de vivienda de interés público	172,69%	134,64%	135,98%	126,16%	139,38%	160,00%	185,60%
Cobertura cartera inmobiliaria	172,69%	134,64%	135,98%	126,16%	139,38%	160,00%	185,60%
Cobertura cartera refinanciada	29,46%	31,14%	35,43%	39,26%	48,00%	57,84%	59,65%
Cobertura cartera reestructurada	653,97%	355,21%	333,45%	281,46%	375,49%	374,79%	455,55%
Cobertura total cartera	172,69%	134,64%	135,98%	126,16%	139,38%	160,00%	185,60%
Capitalización y Apalancamiento							
Utilidades Retenidas/ Patrimonio	7,28%	7,02%	38,78%	13,91%	13,13%	12,09%	57,37%
Patrimonio + Resultados / Activos Inmovilizados	46,73%	654,25%	747,95%	1436,68%	3532,60%	-20808,71%	-1961,90%
Cartera Improductiva / (Patrimonio+ resultados)	14,84%	18,51%	17,43%	24,65%	21,41%	18,16%	15,10%
Cartera Improductiva/ Patrimonio	15,92%	19,81%	19,12%	26,37%	23,51%	20,36%	17,27%
Eficiencia							
Gastos de Operación / Total Activo Promedio	9,52%	14,15%	17,15%	16,14%	15,83%	16,56%	13,75%
Gastos de Operación / Margen Financiero	83,20%	166,76%	87,52%	68,12%	70,38%	70,25%	73,20%
Gastos de personal / Activo Promedio	5,09%	7,76%	8,66%	8,14%	8,31%	9,12%	7,54%
Margen de Intermediación/Total Activo	1,92%	-5,66%	2,45%	7,55%	6,66%	7,01%	5,03%
Margen de Intermediación/Total Pasivo	2,97%	-13,00%	8,16%	22,79%	19,68%	19,94%	13,12%
Margen de Intermediación/Total Patrimonio	5,63%	-10,40%	3,55%	11,67%	10,59%	11,46%	8,24%
Cartera Castigada Acumulada (Miles USD)	667	551	517	544	542	854	1.079

Fuente: Superintendencia de Bancos / Elaboración: Class International Rating