

PCR mantiene la calificación “AAA-” para la Clase A1 y baja la calificación hasta “A-” desde “A+” para las clases “A2-P” y “A2-E” del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1

Ciudad de Quito (enero 29, 2021): En comité de Calificación de Riesgo, PCR acordó por unanimidad mantener la calificación “AAA-” para la Clase A1 y bajar la calificación hasta “A-” desde “A+” para las clases “A2-P” y “A2-E” del **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**. La calificación se fundamenta en la buena reputación del originador y administrador de cartera, así como el mecanismo de prelación de pagos que prioriza las clases preferentes. En meses anteriores a la pandemia COVID-19, el Fideicomiso Mercantil de Interés Público Mutualista Pichincha 1 presentaba una cartera de buena calidad y por ende una morosidad controlada, sin embargo, a raíz de coyuntura económica actual tras la pandemia COVID-19, se aprecia un deterioro pronunciado en la calidad de esta. Si bien, el diferimiento de cuotas a aquellos obligacionistas con necesidad de alivio financiero permitió disminuir el nivel de morosidad en el periodo mayo-agosto 2020, una vez finalizados los diferimientos, la calidad de la cartera continúa deteriorándose, mostrando a la fecha de corte una morosidad que se encuentra en un escenario pesimista y que se ubica por encima del sistema mutual y del originador. Adicionalmente, se observó retrasos en el pago de intereses y capital de los títulos valores en meses anteriores, sin embargo, a la fecha corte el fideicomiso ha logrado recuperar su nivel de recaudaciones y se ha puesto al día con el pago de intereses de todas las clases.

El 27 de enero de 2017, Mutualista Pichincha en calidad de Originador constituyó el Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1. El activo titularizado para la obtención de flujos futuros, son créditos de vivienda bajo lineamientos de políticas del Originador y resoluciones emitidas por Junta de Regulación Monetaria y Financiera emitidas para el programa de Vivienda de Interés Público.

Mutualista Pichincha posee más de 55 años de experiencia, cuyo fin es impulsar el ahorro para la vivienda. Actúa y opera bajo el control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. La entidad financiera es una de las mayores representantes del sector financiero de Mutualistas, debido a que posee una participación mayor al 70% en el sector.

Mutualista Pichincha, siendo el originador, designó como Servidor Maestro a la Corporación de Desarrollo de mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A., quien es un referente de cartera hipotecaria al ser la única institución de esta naturaleza en el sistema financiero ecuatoriano, sus principales accionistas corresponden a instituciones financieras públicas y privadas, así como organismos multilaterales.

Por su parte, el Agente de Manejo del presente Fideicomiso es FIDUCIA S.A. que posee amplia experiencia en negocios fiduciarios, divididos entre titularización de activos generadores de flujos futuros, gestión de fideicomisos inmobiliarios, administración orientada a la fuente de pago y administración de patrimonios y fideicomiso de garantía.

Metodología:

Manual de Calificación de Riesgo-PCR

Información de Contacto:

Ma. Fernanda Tituaña
Analista Principal
mtituana@ratingspcr.com

Oficina País

Av. 12 de Octubre N24-774 y Av. Coruña, Edificio Urban Plaza, Segundo Piso, Oficina N5, Quito.
T (+593) 02-323-0541

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.