

PCR mantiene la calificación de “AAA-” para la Clase A1, “A+” para la clase A2-P, y “A+” para la clase A2-E del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1

Ciudad de Quito (julio 21, 2020): En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió por unanimidad mantener la calificación al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 1**, como se indica a continuación: “AAA-” para la Clase A1; “A+” para la clase A2-P; y “A+” para la clase A2-E. La calificación está sustentada principalmente en la buena reputación del Originador y administrador de la cartera, así como el mecanismo de prelación de pagos para las clases que prioriza la clase preferente. De igual manera, se toma en cuenta la efectividad de los mecanismos de garantía que posee el Fideicomiso. Por otra parte, debido a los diferimientos de pagos tras la Emergencia Sanitaria se reunió la Asamblea de inversionistas en donde se aprobó un tiempo de no pago de 3 meses para la clase preferente (A1) y de 6 a 7 meses para el resto de las clases, es importante mencionar que la morosidad se ubica en el escenario pesimista. A pesar de ello, los flujos recibidos hasta la fecha de corte han sido suficientes para el pago de intereses de todas las clases y abonar parte del capital de la clase A1. PCR considera que esto obedece a un problema del entorno, más no a la estructuración y en un caso extraordinario cualquier pérdida podrá ser absorbida por la clase subordinada.

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:

Karla Torres
Analista Principal
ktorres@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.