

PCR mantiene la calificación de AAA-” para la Clase A1; baja la calificación hasta “A-” desde “AA-” para las clases “A2-P” y “A2-E” del Fideicomiso Mercantil Vivienda de interés Público Mutualista Pichincha 2 (VIPMUPI 2)

Ciudad de Quito (Octubre 30, 2020): 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 “AA-” para las clases “A2-P” y “A2-E” del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Público Mutualista Pichincha 2. 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 2 presentaba una cartera de buena calidad con una morosidad controlada, así como puntuales pagos de sus títulos valores, sin embargo, desde marzo de 2020 se aprecia un deterioro pronunciado en la calidad de la cartera y retrasos en la cancelación de capital e intereses de las inversiones, como consecuencia de la emergencia sanitaria declarada por la pandemia COVID-19. A raíz de este comportamiento la asamblea de inversionistas permitió el diferimiento de cuotas de la cartera de crédito del fideicomiso y el diferimiento de los pagos de capital e intereses de las clases A1, A2-P y A2-E, por tanto, durante el último semestre de estudio se observa que la clase A1 no recibió pagos de capital en el periodo mayo-agosto de 2020 y las clases subordinadas A2-P y A2-E no recibieron el pago de intereses en el mismo periodo, no obstante, si se han abonado los intereses la clase privilegiada (A1), cabe señalar que dicho comportamiento se encuentra en línea con la prelación de pagos en los documentos legales y también está dentro del plazo estimado de pago de cuenta¹ establecido en la asamblea de inversionistas. Sin embargo, la importante afectación del principal activo del fideicomiso representa un riesgo latente para las clases subordinadas.

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha es una Institución de derecho privado con finalidad social, la misma que fue constituida en 1961 al amparo de la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda. La Mutualista, está orientada fundamentalmente a la captación de recursos del público para consignarlos al financiamiento de vivienda y construcción.

En cuanto a cobertura geográfica, la Institución cuenta con 26 oficinas de las cuales 11 se encuentran ubicadas en Quito, mientras que las otras se ubican en Los Ríos, Cotopaxi, Santo Domingo de los Tsáchilas, Loja, Manabí, Imbabura, Cañar, Azuay, Guayas, Chimborazo y Tungurahua. Adicionalmente, la entidad cuenta con un convenio de representación comercial en el exterior, en New York y Madrid.

Por su parte, el Agente de Manejo del presente Fideicomiso es FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles que posee amplia experiencia en negocios fiduciarios, divididos entre encargos, titularización, administración, garantía, inmobiliario e inversiones.

Metodología utilizada para la determinación de esta calificación:
Manual de Calificación de Riesgo-PCR

Información de Contacto:

María Fernanda Tituaña
Analista
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.

¹ Tiempo que le lleva al fideicomiso ponerse al día con los intereses de la clase.