

**CALIFICACIÓN:**

Clase A5	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Revisión
Metodología	Calificación de Titularizaciones
Fecha última calificación	agosto 2022

**DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:**

Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

HISTORIAL CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AA	feb-2015	PCR
AA	ago-2015	PCR
AAA	feb-2016	BankWatch
AAA	ago-2016	BankWatch
AAA	feb-2017	BankWatch
AAA	ago-2017	BankWatch
AAA	feb-2018	BankWatch
AAA	ago-2018	BankWatch
AAA	feb-2019	PCR
AAA	ago-2019	PCR
AAA	feb-2020	PCR
AAA	ago-2020	PCR
AAA	feb-2021	PCR
AAA	ago-2021	PCR
AAA	feb-2022	GlobalRatings
AAA	ago-2022	GlobalRatings

**CONTACTO**

**Hernán López**  
Presidente Ejecutivo  
[hlopez@globalratings.com.ec](mailto:hlopez@globalratings.com.ec)

**Mariana Ávila**  
Vicepresidente Ejecutivo  
[mavila@globalratings.com.ec](mailto:mavila@globalratings.com.ec)

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la categoría de AAA para la clase A5 del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 – FIMUPI 5”. en comité No.026-2023, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 10 de febrero de 2023; con base en los estados financieros auditados del periodo 2021, estructuración de la titularización y otra información relevante con fecha 31 de diciembre de 2022. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución Q.IMV.08.4389 del 21 de octubre 2008 por un monto de USD 64.998.136)

**FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN**

La calificación se sustenta en la calidad de la cartera titularizada, que ha permitido cubrir el saldo por pagar a inversionistas. La morosidad que ha existido no ha impedido el cumplimiento de los pagos a tiempo; adicionalmente el fideicomiso cuenta con intereses extraordinarios que se acumulan para el pago de la última clase. Al respecto:

- A pesar de la contracción que el sector de la construcción e inmobiliario ha presentado en los últimos cuatro años, su participación en la economía lo mantienen como uno de los sectores claves del país. Durante 2022, el sector evidencia una cierta recuperación en las ventas, aunque estas todavía no son suficientes para alcanzar los niveles registrados previos a la pandemia. El sector necesita de leyes que atraigan inversión extranjera y políticas que permitan su expansión para poder suplir la demanda y el déficit habitacional en el país. En este contexto el Fideicomiso ha demostrado fortalezas que debería permitir sortear el escenario antes mencionado, tomando en cuenta la recuperación de la economía en general durante los últimos años.
- La cartera titularizada consiste en valores de contenido crediticio representativos, derivados de créditos con garantía hipotecaria. De acuerdo con el comportamiento de la cartera titularizada hasta la fecha, los índices de morosidad de la cartera se mantienen dentro de límites tolerables y no ponen en riesgo la capacidad de generar flujos de efectivo necesarios para cumplir con las obligaciones del Fideicomiso.
- El Fideicomiso está en la capacidad de cumplir con sus obligaciones dados los montos de la cartera titularizada en su poder, los mismos que resultan suficientes para cancelar los títulos emitidos correspondientes a la Clase A5 pendientes de ser redimidas, las clases A1, A2, A3 y A4 ya fueron canceladas.
- Mantiene una adecuada calidad y garantías de la cartera que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, la estructura del Fideicomiso Mercantil y su operatividad se han mantenido óptimamente. Así como la capacidad de la cartera para generar flujos positivos dentro del proceso de Titularización.
- Existe una subordinación de pago de la Clase A5 respecto de la Clase A4, respecto de la Clase A3, respecto de la Clase A2 y de esta respecto a la Clase A1 garantizando de esta forma el cumplimiento de las obligaciones.
- El Índice de Siniestralidad en base a un escenario pesimista está cubierto por los mecanismos de garantía de la titularización en estudio.
- Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil FIMUPI 5 presenta una excelente capacidad para generar los flujos esperados para el pago de las obligaciones emanadas del presente instrumento.

## FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsible asociados al negocio y como riesgos previsible de la calidad de los activos que respaldan la Emisión, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que afecta a todo el entorno, y que se puede materializar cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoca que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos que puede terminar colapsando todo el funcionamiento del mecanismo, por lo que ante el incumplimiento de pagos por parte cualquiera de las empresas se verían afectados los flujos del proceso de titularización. El riesgo se mitiga por un análisis detallado del portafolio de clientes y con políticas de cobro definidas a sus clientes.
- Cambios en la normativa y en el marco legal en el que se desenvuelve la empresa son inherentes a las operaciones de cualquier compañía en el Ecuador, situación que podría afectar el desempeño de la cartera Titularizada, el riesgo está mitigado por tratarse de una cartera madura y bajo contratos definidos con anterioridad.
- La continuidad de la operación de la administradora del fideicomiso de titularización de cartera hipotecaria puede verse en riesgo efecto de la pérdida de información, en cuyo caso la administradora mitiga este riesgo ya que posee políticas y procedimientos para la administración de respaldos de bases de datos, cuyo objetivo es generar back up por medios magnéticos externos para proteger las bases de datos y aplicaciones de software contra fallas que puedan ocurrir y posibilitar la recuperación en el menor tiempo posible y sin la pérdida de la información.
- En la concesión de créditos para vivienda debe considerarse el hecho de que si el prestatario no cumple con su obligación puede entregar el bien hipotecado para extinguir la deuda en su totalidad más allá de la diferencia que puede haber entre el total adeudado y el valor del bien. En este sentido la entidad podría terminar con un bien de difícil realización, lo que indudablemente le afectaría. El saldo de la cartera actual, por haber transcurrido un tiempo largo, es mucho menor que el valor de los bienes hipotecados, por lo que el riesgo señalado es prácticamente nulo.
- Alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de pago de los deudores hipotecarios, es lo que se conoce como riesgo de crédito. Éste puede dividirse en riesgo de mora y de pérdida. Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que el riesgo de mora queda cubierto con los cálculos realizados respecto de los índices de siniestralidad en donde se toma en cuenta este aspecto. El riesgo de pérdida considera como tal a aquella cartera que tiene más de 90 días de vencido y a la que se agrega la cartera castigada si la hubiera. Es importante destacar que cuando se considera un riesgo de pérdida no se toma en cuenta la posible recuperación parcial por vía legal a través de la liquidación de garantías.
- Un prepago se produce cuando el cliente cancela el total o varias cuotas del crédito otorgado. Valores de prepago elevados de los créditos aceleran la amortización de la cartera lo que provoca descalces en los flujos proyectados. En Ecuador el prepago de este tipo de cartera se producía de manera fundamental por la oferta de créditos de vivienda del BIESS generalmente a tasas más bajas y a plazos más largos. Sin embargo, en los últimos meses, los prepagos han tendido a disminuir respecto al semestre anterior.

## INSTRUMENTO

### CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ESTRUCTURA

Originador	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha – Mutualista Pichincha
Agente de Manejo	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Agente de Pago	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Custodio	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
Administrador de Cartera Hipotecaria	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha – Mutualista Pichincha
Monto de Emisión	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenidos crediticio, denominados de manera general "Títulos Valores".
Monto Colocado	Hasta por USD 64.998.136,04
Valor del Activo	USD 64.998.136,04

CLASES	SERIE	#TITULOS	VALOR NOMINAL (USD)	MONTO (USD)	PLAZO LEGAL MESES	RENDIMIENTO TPP
Clase A1	Serie 1	60	10.000	600.000	61	TPP - 5.45 p.p.
	Serie 2	66	50.000	3.300.000		
	Serie 3	104	100.000	10.400.000		
	Serie 4	107	200.000	21.400.000		
	Serie 5	1	48.975	48.975		
Clase A2	Serie 1	20	10.000	200.000	97	TPP - 5.00 p.p.
	Serie 2	40	50.000	2.000.000		
	Serie 3	50	100.000	5.000.000		
	Serie 4	45	200.000	9.000.000		
	Serie 5	1	49.534	49.534		
Clase A3	Serie 1	4	50.000	200.000	114	TPP - 3.75 p.p.
	Serie 2	22	100.000	2.200.000		
	Serie 3	20	200.000	4.000.000		
	Serie 4	1	99.814	99.814		
Clase A4	Serie 1	4	50.000	200.000	178	TPP - 2.65 p.p.
	Serie 2	22	100.000	2.200.000		
	Serie 3	20	200.000	4.000.000		
	Serie 4	1	99.813	99.813		
Clase A5	Serie 1	1	1	1	179	Los tenedores de la clase A5 recibirán el que resulte de los excedentes del Fideicomiso.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Estructurar mecanismos recurrentes que movilicen recursos de largo plazo para la actividad de financiamiento de vivienda.</li> <li>■ Ofertar papeles de largo plazo al Mercado de Capitales.</li> <li>■ Cubrir los riesgos de plazo en la Cartera Hipotecaria.</li> </ul>					
Fecha de Emisión	oct-08					
Fecha de Vencimiento	oct-22					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del Informe de Calificación de Riesgos del Fideicomiso Mercantil Mutualista Pichincha 5 "FIMUPI 5" realizado con base en la información entregada por el originador y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

**Ing. Hernán Enrique López Aguirre Msc.**  
Presidente Ejecutivo