

PCR asigna la calificación de “AAA” para la clase A1 y “B-” para las clases A2-P y A2-E del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 7.

Quito (29 de mayo de 2025). En comité de calificación de riesgo, PCR decidió asignar las calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 7**, como se indica a continuación: **“AAA”** para la Clase A1 y **“B-”** para la clase A2-P y para la clase A2-E. Las calificaciones asignadas se basan en la experiencia y especialización del Originador en la originación de créditos hipotecarios, lo que ha permitido estructurar una cartera de alta calidad dentro del patrimonio autónomo del Fideicomiso. La cartera presenta bajos niveles de morosidad y ha generado flujos suficientes para iniciar la amortización de la clase A1, reflejando una adecuada capacidad de pago. Aunque existen riesgos inherentes, como morosidad, siniestralidad y prepago, la estructura del fideicomiso incorpora mecanismos diseñados para mitigar su impacto sobre los inversionistas. Asimismo, se valoró la existencia de garantías hipotecarias que respaldan los créditos, proporcionando una capa adicional de protección. Finalmente, las calificaciones consideran el mecanismo de subordinación de clases, que prioriza los pagos hacia la clase A1 y refuerza su posición dentro de la estructura, reduciendo su exposición al riesgo en comparación con las clases subordinadas.

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha es una entidad privada de derecho ecuatoriano, fundada en 1961 con una finalidad social clara: captar recursos del público para financiar proyectos de vivienda y construcción. Esta institución posee una trayectoria notable en el sector inmobiliario, lo que le ha permitido acumular conocimientos especializados y experiencia en este ámbito. Cuenta con presencia operativa en 12 provincias del país, mediante una red de 25 agencias, lo que le otorga una amplia cobertura geográfica. Al cierre de marzo de 2025, lidera el sistema mutualista ecuatoriano, con activos totales por US\$ 885,10 millones, lo que representa el 68,21% del total de activos del sistema mutual nacional. Sus pasivos ascienden a US\$ 827,85 millones (69,03% del sistema), mientras que el patrimonio se sitúa en US\$ 57,25 millones, equivalente al 57,86% del total del sistema. Estos indicadores consolidan su posición como el actor más relevante dentro del sistema mutual y refuerzan su rol como originador en la presente operación de titularización.

Metodología:

Manual de Calificación de Riesgo-PCR

Información de Contacto:

Jhonatan Velastegui
Analista
dvelastegui@ratingspcr.com

Oficina País

Pradera N30-26 y San Salvador Edificio Corporativo Omega, piso 9 - oficina 906. Quito-Ecuador
T (+593) 02-450-1643

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.