

PCR ratifica la calificación de “AAA” para la clase A1 y “A” para la clase A2 del Fideicomiso Mercantil CTH 12

Ciudad de Quito (mayo 15, 2025): En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la calificación al **Fideicomiso Mercantil CTH 12**, como se indica a continuación: “**AAA**” para la clase A1 y “**A**” para la clase A2; con información al **31 de marzo de 2025**. La calificación asignada se sustenta en diversos factores determinantes que refuerzan la solidez de la estructura de titularización. Entre ellos, destaca la calidad elevada de la cartera crediticia que conforma el patrimonio autónomo del fideicomiso, la cual presenta una adecuada diversificación geográfica y mantiene niveles de morosidad reducidos. Estas condiciones favorecen una generación estable de flujos, lo que permite atender de manera puntual las obligaciones con los inversionistas y cubrir eficientemente los costos operativos asociados al fideicomiso. Adicionalmente, se incorpora en la evaluación la experiencia comprobada del Originador en procesos de titularización hipotecaria, así como la existencia de un esquema de garantía robusto, sustentado en la subordinación de clases y en garantías reales que aseguran una amplia protección del saldo titularizado.

El Fideicomiso Mercantil CTH 12, FIMECTH 12, fue constituido por la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A mediante escritura pública el 18 de agosto de 2022 y con modificatoria 10 de noviembre de 2023. El monto a titularizar por parte del FIMECTH 12 es de US\$ 16.700.000, con la emisión de títulos valores con dos clases: A1 y A2. El Fideicomiso se encuentra actualmente en etapa de amortización

El originador, CTH S.A. inició actividades en enero 1997, 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, y un organismo multilateral. CTH ha estructurado numerosos procesos de titularización tanto propias como de terceros en donde se encuentran los principales bancos del país. Adicionalmente, CTH S.A. presenta una calificación de riesgo “AA-” al 30 de junio de 2024 con una perspectiva Estable, calificación otorgada por Pacific Credit Ratings.

Los ingresos de CTH provienen principalmente de los intereses de la cartera hipotecaria propia y de las inversiones en las clases subordinadas de los procesos de titularización, que producen al menos el mismo rendimiento que la cartera de crédito propia. La estructura de ingresos de CTH se complementa con servicios de estructuración y administración de cartera y apoyo operativo de los procesos de titularización propios y de terceros. Este negocio se concentra en pocos clientes y desde diciembre 2018, se ha incrementado por las titularizaciones de cartera VIP.

Metodología:

Manual de Calificación de Riesgo-PCR

Información de Contacto:

Ing. 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.