

Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00036943

Ingeniera Sonia Alvarado Cerón
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

CONSIDERANDO:

QUE, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a través de su Apoderada Especial, la señora Alejandra Rubio Vásquez, en su calidad de Agente de Manejo del proceso de titularización, llevado a través del fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PUBLICO MUTUALISTA AZUAY 2", constituido en los términos constantes en las escrituras públicas de constitución de 7 de julio de 2021 y de reforma de 6 de diciembre de 2022, respectivamente, otorgadas en la Notaría Décima Octava del cantón Quito, solicita la autorización del citado proceso y de la oferta pública de los valores a emitirse, cuyo originador es la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay, por un monto de hasta VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 24'934.000,00); con calificación de riesgo para la Clase A1: AAA; Clase A2-P: B-; Clase A2-E: B-, otorgada por la compañía CALIFICADORA DE RIESGOS BANKWATCH RATINGS DEL ECUADOR S.A., la aprobación del correspondiente prospecto; y, las inscripciones respectivas en el Catastro Público del Mercado de Valores;

QUE, el Intendente Nacional de Servicios de la Economía Popular y Solidaria, mediante Oficio Nro. SEPS-SGD-INSEPS-2023-03871-OF de 7 de febrero de 2023, "... emite el Criterio Positivo para que la **ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA AZUAY**, lleve a cabo el proceso de titularización denominado "**Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 2**", con lo cual la referida entidad podrá continuar con el trámite respectivo para la ejecución y perfeccionamiento de dicho proceso.";

QUE, Autorización y Registro de la Dirección Regional de Mercado de Valores mediante Informe No. SCVS.IRQ.DRMV.AR.2023.084 de 16 de marzo de 2023, emite pronunciamiento favorable para la continuación del presente trámite, una vez que se ha dado cumplimiento con lo dispuesto en los Artículos 12, 13, 157; y, 186 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2, inserta en el Código Orgánico Monetario y Financiero;

En ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución No. ADM-13-003 de 07 de marzo del 2013 publicada en el Registro Oficial No. 420 de 28 de marzo del 2013; Resolución No. ADM-2020-026 de 05 de octubre del 2020 publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 350 de 15 de diciembre 2020; y Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2023-0043 de 7 de febrero de 2023.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el proceso de titularización de cartera hipotecaria a emitirse por un monto de hasta VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 24'934.000,00), a través del fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PUBLICO MUTUALISTA AZUAY 2", referido en el considerando primero de la presente resolución, cuyo originador es la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay, el Agente de Manejo es la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la Oferta Pública de los valores que se emitan dentro del referido proceso de titularización FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES

SOCIAL Y PUBLICO MUTUALISTA AZUAY 2, por el monto de hasta VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 24'934.000,00); y, APROBAR el contenido del respectivo prospecto.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que se inscriban en el Catastro Público del Mercado de Valores al "FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PUBLICO MUTUALISTA AZUAY 2"; y, los valores a emitirse denominados VT-MAZ 2, por el monto de hasta VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 24'934.000,00).

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que la presente Resolución así como el extracto de la calificación de riesgo se publiquen en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en forma previa a las inscripciones correspondientes.

ARTICULO QUINTO.- DISPONER que se notifique al Representante Legal de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, con el contenido de la presente Resolución.

ARTICULO SEXTO.- DISPONER que el representante legal de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, publique la presente resolución y el extracto de la Calificación de Riesgo, en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el Artículo Cuarto.

ARTICULO SEPTIMO.- DISPONER que la Notaria Décima Octava del cantón Quito, tome nota al margen de la escritura pública que contiene el contrato de constitución, del contenido de la presente Resolución y siente en las copias las razones respectivas según corresponda. Una copia certificada de la escritura con la correspondiente marginación, deberá ser remitida a la unidad de Autorización y Registro de la Dirección Regional de Mercado de Valores. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad del Agente de Manejo.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER que se remita copia de la presente Resolución a la Bolsa de Valores de Quito BVQ Sociedad Anónima y Bolsa de Valores de Guayaquil BVG, para los fines pertinentes.

ARTÍCULO NOVENO.- La presente autorización de oferta pública, tiene una vigencia de nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, por lo tanto la fecha de vencimiento de la autorización será el día **17 de diciembre 2023**.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Distrito Metropolitano de Quito, **a 17 de marzo de 2023**.

SONIA
YOLANDA
ALVARADO
CERON

Firmado
digitalmente por
SONIA YOLANDA
ALVARADO CERON

Ingeniera Sonia Alvarado Cerón
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

DL/SLL/MCM/UB
Trámite No. 21620-0041-23 / 27159-0041-23

Ecuador
Calificación inicial

Valores VT - MAZ2

Calificación

Clase	Calificación
A1	AAA
A2-P	B-
A2-E	B-

La calificación otorgada pertenece a una escala local, la cual indica el riesgo de crédito relativo dentro del mercado ecuatoriano, y por lo tanto no incorpora el riesgo de convertibilidad y transferencia. La calificación incorpora los riesgos del entorno económico y riesgo sistémico.

Definición de Calificación:

AAA: "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."

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

Principales participantes:

- Originador y Administrador de Cartera: Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Azuay.
- Agente de manejo: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
- Servidor maestro y custodio: Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.
- Agente Pagador: Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador DCV-BCE

Contactos:

Carlos Ordoñez, CFA
(5932) 226 9767 ext.105
cordonez@bwratings.com

Francisco Vargas
(5932) 226 9767
fvargas@bwratings.com

Fundamento de la calificación

El comité de calificación de BankWatch Ratings decidió otorgar la calificación de AAA a la clase A1 y de B- para las clases A2-P y A2-E de los valores VT - MAZ2 a emitirse por el Fideicomiso Mercantil de Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Azuay 2. Estas calificaciones reflejan nuestra opinión sobre la capacidad de la estructura de generar los flujos de fondos necesarios para pagar completamente a la clase A1 y, según el orden de prelación, a las clases A2 dentro del plazo legal establecido.

Mecanismos de garantía y capacidad de pago. El mecanismo de garantía definido por la estructura es la subordinación, de la cual se beneficia la clase A1, que permite que el capital de esta clase se pague primero con los flujos que genere la totalidad del activo subyacente. Esto permite a esta clase soportar niveles de estrés elevados, consistentes con la calificación otorgada. Las clases A2-P y A2-E, que comparten subordinación, deberán ser las primeras en afrontar las pérdidas proporcionalmente a su tamaño en caso de que no existan recursos suficientes para el pago de los valores. La calificación de las clases subordinadas refleja la limitada capacidad del Fideicomiso de cubrir totalmente con el pago de estas, la cual dependerá de que el activo subyacente mantenga una alta calidad crediticia y de que los gastos del fideicomiso no sean superiores a los esperados.

Margen de interés negativo. Las clases A1 y A2-P tienen tasas de cupón superiores al rendimiento promedio del activo, por lo que existe un margen de interés negativo que tenderá lentamente a reducirse conforme se amortice la clase A1.

Opinión legal sobre la estructura. Hemos recibido una opinión legal favorable respecto a la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio autónomo, la cual se verifica a través de la suscripción de los contratos respectivos. La cartera ha sido recibida físicamente por el custodio designado para el fideicomiso mercantil.

Calidad de cartera de vivienda de interés social y público. La cartera VISP de la Mutualista Azuay ha mantenido una morosidad controlada, similar a otros tipos de créditos inmobiliarios, aunque debido a que esta institución empezó a ejecutar el programa desde el año 2020, no existen registros de su comportamiento en situaciones de estrés distintas a la etapa de la pandemia. La relación deuda - avalúo de la garantía es elevada frente a los créditos inmobiliarios tradicionales, pero se encuentra en línea con las características del programa VISP. La relación entre la cuota mensual del crédito y el ingreso familiar refleja una buena capacidad de pago de los deudores a nivel promedio. A la fecha de corte la cartera no mantiene una morosidad elevada.

Por último, no consideramos que exista un riesgo material asociado a las distintas contrapartes del fideicomiso, ya que todas son entidades de larga trayectoria y experiencia en las funciones a su cargo, y tienen la infraestructura y el personal adecuado.

CARACTERÍSTICAS

Clase	A1	A2-P	A2-E
Monto a emitir (USD)	13,589,030	1,246,700	10,098,270
Plazo legal	360 meses	360 meses	360 meses
Tasas de interés:	TPP + 4.62pp	TPP + 4.62pp	0.10 pp*

Los tenedores de la clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases.

Las principales características de la emisión calificada se resumen en el cuadro anterior. Los títulos valores serán emitidos próximamente. La amortización de capital de la clase A1 se realizará mensualmente; se realizarán los pagos mensuales de interés de todas las clases de acuerdo con la prelación y cascada de pagos establecida en la estructura. En consecuencia, las clases A2-P y A2-E se empezarán a amortizar una vez cancelada en su totalidad la clase A1.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ALFONSO
ORDONEZ CRESPO**

Carlos Ordóñez Crespo
Director de Mercado de Valores y Seguros

La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso escrito de BANKWATCH RATINGS. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS se basa en información que recibe de los emisores y de otras fuentes que BANKWATCH RATINGS considera confiables. BANKWATCH RATINGS lleva a cabo una investigación razonable de la información recibida sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada. La forma en que BANKWATCH RATINGS lleve a cabo el análisis y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en que se ofrece y coloca la emisión, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de BANKWATCH RATINGS deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que BANKWATCH RATINGS se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor es responsable de la exactitud de la información que proporciona a BANKWATCH RATINGS y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, BANKWATCH RATINGS debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar cómo hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de BANKWATCH RATINGS es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que BANKWATCH RATINGS evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de BANKWATCH RATINGS y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados al riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. BANKWATCH RATINGS no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de BANKWATCH RATINGS son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de BANKWATCH RATINGS estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de BANKWATCH RATINGS no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de BANKWATCH RATINGS. BANKWATCH RATINGS no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados con relación a los títulos. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de BANKWATCH RATINGS no constituye el consentimiento de BANKWATCH RATINGS a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo la normativa vigente. Todos los derechos reservados. © BankWatch Ratings 2022.