

## **Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094197**

**ECON. MARÍA BELÉN LOOR**  
**DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES**

### **CONSIDERANDO:**

**QUE**, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, establece: “Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley;

**QUE**, los numerales 7 y 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero, determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores;

**QUE**, el artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone la obligatoriedad de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores que sean objeto de oferta pública y sus emisores, como requisito previo para participar en los mercados bursátil y extrabursátil; y que su artículo 20 determina que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezcan la ley y las normas de aplicación general que se expidan;

**QUE**, el Art. 2, de la Sección I, Capítulo V, del Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, dispone que los procesos de titularización quedarán autorizados solamente cuando, luego de expedidas la correspondiente resolución aprobatoria por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se haya dado cumplimiento íntegro a lo que ella ordene;

**QUE**, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a través de su Apoderada Especial, 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 BANCO GENERAL RUMIÑAHUI 1”, constituido en los términos constantes en las escrituras públicas de constitución de 1 de septiembre de 2022; y, de reforma de 26 de octubre de 2023, otorgadas en la Notaría Décima Octava del cantón Quito, solicita la autorización del citado proceso, cuyo originador es Banco General Rumiñahui S.A., por un monto de hasta CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 41.700.000,00); con calificación de riesgo para la Clase A1: AAA; Clase A2-P: B-; Clase A2-E: B-; otorgada por la compañía CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A., la aprobación del correspondiente prospecto; y, las inscripciones respectivas en el Catastro Público del Mercado de Valores;

**QUE**, la Superintendente de Bancos, mediante Oficio Nro. SB-IG-2023-0162-O de 14 de septiembre de 2023, señala: “... Sobre el particular y una vez efectuado el análisis técnico a la situación económico financiera de Banco General Rumiñahui S.A. , en el que se evaluaron indicadores de suficiencia patrimonial-solvencia, utilidades, calidad de activos y las proyecciones financieras al cierre proyectado de los ejercicios económicos 2023, 2024 y 2025,

se ha determinado que el proceso de titularización de cartera hipotecaria a emprender por parte de su representado responde al giro del negocio y contribuye a la estabilidad y fortaleza financiera del banco.

En tal virtud, este despacho emite el criterio positivo concerniente al proceso de titularización de la cartera hipotecaria, a ser ejecutado por Banco General Rumiñahui S.A. por hasta la suma de US\$ 41.700.000,00, a través del “Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público General Rumiñahui 1”, a fin de que la entidad continúe con el trámite respectivo para la ejecución y perfeccionamiento del referido proceso.”;

**QUE**, Autorización y Registro de la Dirección Regional de Mercado de Valores mediante Informe No. SCVS.IRQ.DRMV.AR.2023.409 de 12 de diciembre 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; Resolución No. ADM-2022-004 de 12 de enero de 2022; y Resolución No. SCVS-IRQ-DRAF-2023-0084 de 12 de junio de 2023;

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** el proceso de titularización de cartera hipotecaria a emitirse por un monto de hasta CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 41.700.000,00), a través del fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PUBLICO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI 1”, referido en el considerando cuarto de la presente resolución, cuyo originador es Banco General Rumiñahui S.A.; y, 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, por el monto de hasta CUATENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 41.700.000,00); 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 BANCO GENERAL RUMIÑAHUI 1”; y, los valores a emitirse denominados VT – BGR 1, por el monto de hasta CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 41.700.000,00).

**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 sienta en las copias las razones respectivas según corresponda. Una copia certificada de la escritura con la correspondiente marginación, deberá ser remitida a la Dirección Regional de Mercado de Valores.

**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 **12 de septiembre de 2024**.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- DADA** y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Distrito Metropolitano de Quito, a **12 de diciembre de 2023**.



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA BELEN LOOR**  
**ITURRALDE**

**ECON. MARÍA BELÉN LOOR**  
**DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES**

## Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 1

Comité: 344-2023	Fecha de comité: 20 de octubre de 2023
Informe con estados financieros no auditados al 30 de septiembre de 2023	Quito-Ecuador
Ing. Paula Berrú	(593) 02-450-1643
<a href="mailto:pberru@ratingspcr.com">pberru@ratingspcr.com</a>	

Aspecto o Instrumento Calificado	Clase	Calificación	Observación
	A1	AAA	Nueva
	A2-P	B-	Nueva
	A2-E	B-	Nueva

### Significado de la Calificación

**Categoría 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.

**Categoría 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.

La categoría de calificación, descrita puede incluir signos más (+) o menos (-). El signo más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

*"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. 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 del mismo; ni estabilidad de su precio."*

### Racionalidad

En comité de calificación de riesgo PCR asignó las siguientes calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 1**, como se indica a continuación "AAA" para la Clase A1 y "B-" para las clases A2-P y A2-E. Estas calificaciones se basan en la calidad de la cartera de créditos que forman parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso, lo que garantiza la capacidad de generar flujos para cumplir con las obligaciones del Fideicomiso. Además, los factores de desviación de flujos, no implica el impago de los títulos, significa más bien una modificación en la duración de los valores respaldados. Finalmente, la experiencia del Originador, las garantías reales, las pólizas de seguros y el mecanismo de garantía basado en la subordinación de clases han sido considerados en la calificación.

### Resumen Ejecutivo

- **El Originador posee una experiencia y trayectoria destacable en el Sector Financiero Privado:** Banco General Rumiñahui S.A. cuenta con más de 30 años de trayectoria, es un banco enfocado fundamentalmente en crédito de consumo, en especial en el segmento militar. Mantiene dos líneas principales de negocio: Banca de Consumo y Banca Empresarial. Acorde al boletín emitido por parte de la Superintendencia de Bancos, a septiembre de 2023, la entidad, ocupó la novena posición en el ranking en cuanto a activos y pasivos del total de veinte y cuatro bancos privados que conforman el sistema, lo que en participación de mercado representó el 21,97% y 2,00%, respectivamente. En lo concerniente al total del patrimonio, se situó en la décima posición con 1,71% del total.
- **Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 1, VISP-BGR 1, se estableció a través de una Escritura Pública datada el 1 de septiembre de 2022 en la ciudad de Quito. El Agente de Manejo, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, ejerce como representante legal del Fideicomiso. Se constituyó mediante la transferencia temporal e irrevocable del aporte inicial. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra en la Etapa de Acumulación y ha recibido una transferencia de US\$ 41,70 millones, equivalente a la totalidad del monto por colocar.
- **Patrimonio autónomo de excelencia:** PCR destaca la robusta estructura de la cartera de créditos que integrada en el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco

General Rumiñahui 1. Esta evaluación toma en cuenta factores como la adecuada calificación de riesgo de la cartera, la seguridad proporcionada por las garantías real y la ubicación geográfica de los préstamos hipotecarios. Asimismo, se observa que la relación cuota-ingreso (CIN) promedio se situó en 28,36% y la relación deuda-avalúo (DAV) promedio ponderado por el saldo de capital alcanzó el 88,26%, el plazo remanente promedio se ubicó en 280 meses, mientras que el 55,46% del total de la cartera se conforma por créditos con un saldo de capital menor o igual a US\$ 70,000.

- **Mecanismo de garantía:** El mecanismo de garantía de subordinación de clases tiene una cobertura del 75,44% dirigida hacia la clase A1. Esta característica proporciona a la clase privilegiada la capacidad de mantenerse sólida incluso en condiciones de estrés que se alinean con su calificación asignada. Mientras tanto, en situaciones en las que los recursos no sean suficientes para realizar los pagos, las clases subordinadas (A2-P y A2-E) tendrán prioridad para asumir las pérdidas de acuerdo con su tamaño proporcional. Cabe indicar además, que la cartera titularizada cuenta con garantía real y pólizas de seguro contra incendio y de desgravamen, lo que brinda un respaldo adicional.
- **Análisis de proyecciones de flujos futuros:** De acuerdo con el análisis del Estructurador Financiero frente al cálculo de factores de desviación de flujos, se refleja una perspectiva prudente en cuanto a la generación de flujos futuros, con el fin de evitar una subestimación del riesgo potencial.

### Situación del Fideicomiso de Titularización de Cartera Hipotecaria

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 1, VISP-BGR 1, se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 1 de septiembre de 2022, en la ciudad de Quito, siendo el representante legal del Fideicomiso el Agente de Manejo, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Este Fideicomiso se conformó mediante la transferencia a título de fideicomiso mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial. Actualmente el Fideicomiso se encuentra en Etapa de Acumulación.

### Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco General Rumiñahui 1 mantiene las siguientes características:

Resumen de la Estructura de Titularización		
<b>Originador</b>	Banco General Rumiñahui S.A.	
<b>Agente de Manejo</b>	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	
<b>Agente de Pago</b>	Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE)	
<b>Servidor Maestro</b>	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	
<b>Administrador de Cartera Hipotecaria</b>	Banco General Rumiñahui S.A.	
<b>Custodio</b>	Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.	
<b>Forma de Presentación</b>	El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio, denominados VT-BGR 1	
<b>Monto de emisión del Fideicomiso</b>	Hasta por US\$ 41.700.000,00	
<b>Monto transferido al Fideicomiso al 30-sep-23</b>	US\$ 41.700.997,87	
<b>Etapas</b>	Etapa de Acumulación: hasta 12 meses, a partir de la primera transferencia de cartera al Fideicomiso de Titularización Etapa de Amortización: hasta 360 meses (vencimiento legal)	
<b>Características de la Estructura</b>	<b>Clase</b>	<b>Monto hasta (US\$)</b>
	A1	23.769.000,00
	A2-P	2.085.000,00
	A2-E	15.846.000,00
<b>Rendimiento</b>	<b>Etapa de Acumulación</b>	
	Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP +4,12 puntos porcentuales sobre los saldos de capital pendientes de pago por las transferencias de cartera efectuadas por el Originador. Al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 se le reconocerá un interés de 0,10 puntos porcentuales sobre el 38% de los saldos por las transferencias de cartera al Fideicomiso de Titularización. Estos valores se cancelarán con los flujos disponibles del Fideicomiso.	
	El Fideicomiso de Titularización no se reconocerá interés alguno por los recursos no utilizados transferidos por el Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 para la adquisición de cartera.	
	En caso de que la entidad financiera no utilice la totalidad de los recursos entregados en el plazo de la etapa de acumulación, el Fideicomiso de Titularización devolverá los recursos no utilizados al Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 previo al inicio de la etapa de titularización. Adicionalmente, la entidad financiera originadora pagará al Fideicomiso de Inversión Hipotecaria 1 intereses sobre los recursos no utilizados.	
	Los intereses se cancelarán solo si el valor de los recursos no utilizados es mayor al 5% del total de recursos recibidos por el Fideicomiso de Titularización. Los intereses se cancelarán solo si el valor de los recursos no utilizados es mayor al 5% del total de recursos recibidos por el Fideicomiso de Titularización	
	<b>Etapa de Amortización</b>	
	Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera:	
	<b>Clases</b>	<b>Tasas de interés nominales</b>
	A1	TPP+ 4,12 p.p.
	A2-P	TPP+ 4,12 p.p.
A2-E	0,10 p.p.*	
* Los tenedores de la clase A2-E recibirán además un rendimiento que será el que resulte del remanente del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases		
<b>Amortización</b>	En lo referente al capital recaudado, el valor a amortizar de la clase en amortización, será el valor total recaudado menos los gastos del fideicomiso y los valores correspondientes a los rendimientos de las clases, al día de cierre del mes anterior al día de pago	
<b>Día de pago</b>	Será el 16 de cada mes (si no corresponde a un día hábil, en el siguiente día hábil)	
<b>Día de cierre</b>	El último día de cada mes	
<b>Mecanismos de garantía</b>	El mecanismo de garantía establecido es la subordinación de clases; en tal virtud a la clase subordinada (clase A2-P y A2-E respecto de la clase A1) se imputará hasta agotarla, los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la clase privilegiada se cancelará prioritariamente los intereses y el capital en los términos y condiciones establecidos en el Prospecto de Oferta Pública, Contrato de Fideicomiso de Titularización.	

Fuente: CTH. / Elaboración: PCR

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Coello', written over a faint grid or lined background.

Econ. Santiago Coello  
**Gerente General**  
**Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.**