

Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094517

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, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, a través de su Apoderada Especial, 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 INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 6”, en los términos constantes en las escrituras públicas de constitución de 11 de julio de 2022; y, de reforma de 10 de noviembre de 2023, 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 Pichincha, por un monto de hasta CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 58.907.000,00); con calificación de riesgo para la Clase A1: AAA; Clase A2-P: B-; Clase A2-E: B-; otorgada por la compañía 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 Economía Popular y Solidaria, mediante Oficio Nro. SEPS-SGD-INSEPS-2023-29008-OF de 20 de octubre de 2023, señala: “... Sobre esta base, y del análisis realizado por esta Intendencia Nacional a la documentación remitida por la entidad financiera, se emite criterio positivo para que la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha lleve a cabo el proceso de titularización denominado: “Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 6”, con el cual la referida

entidad podrá continuar con el trámite respectivo para la ejecución y perfeccionamiento de dicho proceso...”;

QUE, el Área de Autorización y Registro de la Dirección Regional de Mercado de Valores mediante Informe No. SCVS.IRQ.DRMV.AR.2023.417 de 20 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 CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 58.907.000,00), a través del fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO MERCANTIL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 6”, referido en el considerando cuarto de la presente resolución, cuyo originador es la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha; 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 CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 58.907.000,00); 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 INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MUTUALISTA PICHINCHA 6”; y, los valores a emitirse denominados VT-MUPI 6, por el monto de hasta CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 58.907.000,00).

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 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 **21 de septiembre de 2024**.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Distrito Metropolitano de Quito, a **21 de diciembre de 2023**.



Firmado electrónicamente por:
MARÍA BELEN LOOR
STURRALDE

ECON. MARÍA BELÉN LOOR
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES

SAC/DJ/FJ
Trámite No. 142664-0041-23

Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 6

| | |
|---|--|
| Comité: 280-2023 | Fecha de comité: 31 de agosto de 2023 |
| Informe con estados financieros no auditados al 31 de julio de 2023 | Quito-Ecuador |
| Ing. Paula Berrú | (593) 02-450-1643 pberru@ratingspcr.com |

| 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 decidió asignar las calificaciones al **Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 6**, 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 se basan en la experiencia y especialización del Originador en la colocación de créditos hipotecarios, generando una cartera de calidad que conforma al patrimonio autónomo del Fideicomiso, lo cual proporcionará una apropiada generación de flujos para cumplir con el pago de capital e intereses. Si bien existen riesgos asociados con los factores que pueden afectar los flujos de efectivo, la estructura se ha diseñado para manejar estos riesgos y minimizar el impacto en los inversionistas. Finalmente, se consideró las garantías hipotecarias que mantienen los créditos, mismas que otorgan una cobertura adicional al Fideicomiso y las calificaciones contemplan el mecanismo de cobertura basado en la subordinación de clases que prioriza a la clase A1.

Resumen Ejecutivo

- **El Originador posee experiencia y trayectoria en el mercado:** Mutualista Pichincha cuenta con 61 años de experiencia en el mercado. Con fecha de constitución el 1 de noviembre de 1961 y con el objetivo de impulsar el ahorro para la vivienda. La entidad es una de las mayores representantes y compete con bancos del Sector Financiero Público y Privado con relación a la colocación de créditos VIS/VIP. Para julio de 2023, se posiciona como la institución más grande del sistema mutual al poseer una participación del 71,27% (US\$ 853,81 millones), de este valor, US\$ 474,06 millones corresponden a cartera bruta, obteniendo el 66,09% del total de mutualistas, por otro lado, los pasivos registran US\$ 790,32 millones. Además, cuenta con un nivel de patrimonio totalizado en US\$ 62,78 millones. En cuanto a sus resultados integrales, para el periodo de análisis registra una utilidad neta por US\$ 714,28 mil.
- **Fideicomiso en etapa de acumulación:** El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Pública Mutualista Pichincha 6 (VISP-MUPI 6) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 11 de julio de 2022, en la ciudad de Quito, siendo el representante legal del Fideicomiso el Agente de Manejo. Este Fideicomiso se conformó mediante la transferencia a título de Fideicomiso Mercantil y de manera temporal e irrevocable, del aporte inicial.

- **Calidad en la cartera transferida al Fideicomiso:** Se destaca la robusta estructura de la cartera de créditos que integra el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 6. Esta apreciación se sustenta en la efectiva diversificación geográfica de la cartera y en la adecuada cobertura proporcionada por las garantías en relación con el monto adeudado.
- **Mecanismo de garantía:** El mecanismo de garantía de subordinación de clases alcanza una cobertura en 83,49% hacia la clase privilegiada, clase A1. Esta característica permite que la clase A1 pueda resistir niveles de estrés elevados en línea con su calificación asignada. En tanto que las clases subordinadas (A2-P y A2-E) en situaciones de recursos insuficientes para los pagos, tendrán prioridad para absorber pérdidas proporcionalmente a su tamaño.

Instrumento Calificado

El Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Mutualista Pichincha 6 mantiene las siguientes características:

| Resumen de la Estructura de Titularización | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|----------------------------|----|----------------|------|----------------|------|---------------|
| Originador | Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha. | | | | | | | | |
| Agente de Manejo | Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles | | | | | | | | |
| Agente de Pago | Depósito Centralizado de Valores del Banco Central del Ecuador (DCV-BCE) | | | | | | | | |
| Servidor Maestro | 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. | | | | | | | | |
| Custodio | Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. | | | | | | | | |
| Forma de Presentación | El Fideicomiso de Titularización emitirá valores de contenido crediticio, denominados VT-MUPI 6 | | | | | | | | |
| Monto de emisión del Fideicomiso | Hasta por US\$ 60.000.000,00. | | | | | | | | |
| Monto transferido al Fideicomiso al 31-jul-23 | US\$ 46.828.185,44 | | | | | | | | |
| Etapas | 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) | | | | | | | | |
| Características de la Estructura | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Clase</th> <th>Monto hasta (US\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>32.700.000,00</td> </tr> <tr> <td>A2-P</td> <td>3.000.000,00</td> </tr> <tr> <td>A2-E</td> <td>24.300.000,00</td> </tr> </tbody> </table> | Clase | Monto hasta (US\$) | A1 | 32.700.000,00 | A2-P | 3.000.000,00 | A2-E | 24.300.000,00 |
| | Clase | Monto hasta (US\$) | | | | | | | |
| | A1 | 32.700.000,00 | | | | | | | |
| | A2-P | 3.000.000,00 | | | | | | | |
| A2-E | 24.300.000,00 | | | | | | | | |
| Rendimiento | <p>Etapa de Acumulación</p> <p>Se reconocerá intereses al Originador a una tasa nominal igual a la TPP +4,62 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 40,5% 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.</p> <p>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.</p> | | | | | | | | |
| | <p>Etapa de Amortización</p> <p>Las tasas nominales que pagarán cada una de las clases serán definidas en función del valor de la TPP de la siguiente manera:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Clases</th> <th>Tasas de interés nominales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>TPP+ 4,62 p.p.</td> </tr> <tr> <td>A2-P</td> <td>TPP+ 4,62 p.p.</td> </tr> <tr> <td>A2-E</td> <td>0,10 p.p.*</td> </tr> </tbody> </table> | Clases | Tasas de interés nominales | A1 | TPP+ 4,62 p.p. | A2-P | TPP+ 4,62 p.p. | A2-E | 0,10 p.p.* |
| | Clases | Tasas de interés nominales | | | | | | | |
| | A1 | TPP+ 4,62 p.p. | | | | | | | |
| | A2-P | TPP+ 4,62 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 | | | | | | | | | |
| Amortización | 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 | | | | | | | | |
| Mecanismos de garantía | 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 'Santiago Coello', written over a horizontal line.

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