
Fitch afirma las calificaciones del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED). La perspectiva es estable.

Viernes, 3 de octubre de 2014 12:00PM

Fitch Ratings – Bogotá D.C. – 3 de octubre de 2014. Fitch Ratings afirma en 'A+(col)' y 'F1(col)' las calificaciones nacionales de largo y corto plazo, respectivamente, del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED). La perspectiva es estable.

La afirmación de las calificaciones tuvo en consideración la dependencia a los giros de la Nación para atender el servicio de la deuda. De igual forma, se toman en cuenta los aportes que hace el Municipio de Medellín [AAA(col)/F1+(col)] para la cofinanciación de los diferentes proyectos, la importancia estratégica del instituto dentro del plan de desarrollo municipal, la carencia de pasivo pensional y el bajo nivel de contingencias asociadas a demandas en contra de la entidad.

Fundamentos de Calificación

De acuerdo al criterio de Fitch, ISVIMED se clasifica como una entidad “dependiente” del municipio de Medellín. Dentro del plan de desarrollo del municipio ISVIMED juega un papel muy importante en el cumplimiento de metas de varias líneas estratégicas. Asimismo, ISVIMED es la entidad que se encuentra gestionando parte de las viviendas gratis otorgadas por el Gobierno Nacional. Estas situaciones demuestran la importancia estratégica del sector vivienda y del instituto en el municipio por lo que se esperaría apoyo extraordinario procedente de su propietario en caso de estrés financiero.

La mayoría de los ingresos operacionales del instituto provienen de las transferencias del municipio, recursos que por un lado cubren el funcionamiento y por otro aquellos que son destinados a inversión. Estas características, acompañadas con el hecho que la entidad ejecuta importantes inversiones enmarcadas en el plan de desarrollo, que el control directivo este a cargo de la administración municipal y el presupuesto haga parte del presupuesto municipal le brindan una estrecha vinculación con la entidad territorial.

A pesar del apoyo del municipio, algunos proyectos durante su etapa constructiva no cuentan con recursos frescos que le permitan mantener una holgada liquidez, razón por la cual ISVIMED inyecta recursos propios provenientes de su liquidez o de financiamiento bancario de corto y mediano plazo. Las condiciones de pago están ligadas a la habilidad de obtener, por parte del Ministerio de Vivienda, el certificado de habitabilidad de las unidades de vivienda. Esto conlleva un componente de riesgo de construcción cuya habilidad para mitigar supone un esfuerzo importante para el instituto.

A diciembre de 2013 ISVIMED, presentó un saldo de deuda de COP10.449 millones correspondientes a una deuda de largo plazo, la cual tendrá un plazo de dos años. No obstante, a junio de 2014 la institución tuvo un saldo de deuda COP26.849 correspondientes a los COP10.449 millones desembolsados en 2013 y a COP16.400 millones por créditos de tesorería.

La contratación de estos créditos de tesorería se realizó para el pago de aproximadamente 6 proyectos de vivienda que se encuentran en etapa de terminación y que tendrán el certificado de habitabilidad entre octubre y diciembre de 2014 según las proyecciones del instituto. En el momento que ISVIMED obtenga los certificados de habitabilidad de sus proyectos, el Gobierno Nacional les trasladará los recursos de estos y de esta manera atenderán el servicio de la deuda de los créditos de tesorería, los cuales deberán ser pagados antes del 20 de diciembre de 2014.

Adicionalmente ISVIMED proyecta tomar nuevos créditos en 2014 de mediano plazo por COP28.961 millones a un plazo de 1 año y 3 meses de gracia. Bajo éste escenario ISVIMED alcanzaría un máximo nivel de deuda por COP39.410 millones en 2014.

Sensibilidad de la Calificación

Una baja en la calificación podría estar asociada a retrasos, sobrecostos y/o cambios en los cronogramas de los proyectos, en conjunción con retrasos en los giros recibidos por transferencias, lo cual pudiera afectar el pago oportuno de las obligaciones financieras contraídas por el instituto.

Asimismo un cambio en el perfil crediticio y calificación del Municipio de Medellín, podría afectar la calificación de ISVIMED.

Por el contrario, un mejoramiento en la calificación otorgada estaría asociado a mantener una consistencia en el desempeño financiero y políticas de endeudamiento prudentes, así como a continuar siendo efectivo en controlar y mitigar los riesgos asociados en el proceso de construcción.

Contactos:

Analista Principal
Natalia Gallego Alfonso
Analista
+57-1-326-9999 Ext. 1022
Calle 69A No. 9 -85, Bogotá, Colombia

Analista Secundario
Carlos Vicente Ramírez
Director Senior
+57-1-326-9999 Ext. 1240

Presidente del Comité
Humberto Panti
Director Senior
+52 -81-8399 9100

Relación con los medios: María Consuelo Pérez, Bogota, Tel. + 57 1 326-9999 Ext. 1460, Email: maria.perez@fitchratings.com.

Fecha del Comité Técnico de Calificación: 02 de octubre de 2014
Acta Número: 3717
Objeto del Comité: Revisión Periódica

Definición de la calificación: La calificación "A+(col)" refleja una alta calidad crediticia. Corresponde a una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar la capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros, en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Por su parte la calificación de corto plazo F1(col) corresponde a una alta calidad crediticia. Indica la más sólida capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones domésticas. Bajo la escala de calificaciones domesticas de Fitch Colombia, esta categoría se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otro riesgo en el país, y normalmente se asigna a los compromisos financieros emitidos o garantizados por el gobierno federal. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo "+" a la categoría.
Información adicional disponible en 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchratings.com.co'

Criterios de Calificación Aplicables e Informes Relacionados:

- "Metodología de Calificaciones de Entidades del Sector Público Fuera de los EE.UU.", Mar. 20, 2014.
- "Metodología de calificación de entidades respaldadas por ingresos no fiscales", Jul. 08, 2014
- "Metodología de Calificaciones de Viviendas de Interés Social y Accesibles.", Dic. 13, 2013.

La calificación de riesgo crediticio de Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores constituye una opinión profesional y en ningún momento implica una recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni constituye garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Miembros del Comité Técnico de Calificación que participaron en la reunión en la cual se asignó la(s) presente(s) calificación(es)*: Humberto Panti, Tito Baeza y Gerardo Carrillo. *Las hojas de vida de los

Miembros del Comité Técnico podrán consultarse en la página web de la Sociedad Calificadora: www.fitchratings.com.co

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2014 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual 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 de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual 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 la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, 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 o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch 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 como 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 afirmo una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch 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 a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch 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 Fitch 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 Fitch. Fitch 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 en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.