

Fitch mantiene Calificación de Riesgo Nacional a Emisión de Deuda de Promotora Casarapa

17 de febrero de 2009 12:00 PM

Fitch Ratings-Caracas-17 de febrero de 2009: Fitch ratifica la calificación de riesgo "B1", equivalente a la calificación BBB(ven) según la escala estandarizada utilizada por Fitch para calificaciones nacionales a largo plazo, a la emisión de Obligaciones Quirografarias OQ-2007-1 hasta por el monto de 25 millones de bolívares fuertes (25.000 millones de bolívares) de Promotora Casarapa, C.A. (CASARAPA). La calificación asignada a CASARAPA refleja el sólido posicionamiento de la empresa en su área de operación, la experiencia de la gerencia en la actividad de construcción de viviendas de interés social y el favorable entorno regulatorio. Igualmente la calificación tomó en consideración el carácter subordinado del flujo de ingresos de la empresa, la susceptibilidad del emisor a los ciclos del sector inmobiliario y la volatilidad del entorno operativo en Venezuela.

Por su parte, dado el esquema operativo de CASARAPA, ésta recibe financiamiento por parte de instituciones bancarias para la construcción de las unidades habitacionales el cual está garantizado a través de las obras en proceso, destacando que una vez que las mismas son culminadas y vendidas la institución bancaria cancela el préstamo a la construcción y luego transfiere el neto entre el monto de la venta y el préstamo a la construcción a CASARAPA. Lo anterior determina que el flujo financiero en este caso es intrínseco a la operatividad del negocio, siendo que esto adicionalmente implica la subordinación del flujo de caja originado por la venta a la cancelación de los pasivos contratados para la ejecución de obras.

Durante los nueve meses culminados en septiembre de 2008, el flujo de efectivo de la empresa se ha visto favorecido por el incremento del número de viviendas protocolizadas, así como por las mayores reservas asociadas al nuevo proyecto Auyantepuy, alcanzando 16,80 millones de bolívares fuerte.

A septiembre de 2008, CASARAPA registra una deuda total de 42,24 millones de bolívares fuerte, la cual el 47% está a largo plazo y conformada por la emisión de obligaciones quirografarias por 20 millones de bolívares fuerte. La estrategia de la empresa se fundamentará en la acumulación de sus excedentes de flujo de caja a fin de cubrir el servicio de su deuda, siendo que el 54% del capital de las obligaciones es exigible en noviembre de 2009.

Se estima una satisfactoria generación de flujo de caja a corto plazo reflejo de las protocolizaciones de los proyectos que se encuentran en su etapa final, así como de la cobranza de las porciones iniciales del nuevo proyecto, lo cual, sin embargo pudiera verse afectado por el deterioro de las condiciones económicas generales caracterizadas por una menor disponibilidad del crédito bancario y un descenso en el poder adquisitivo de la población.

Las calificaciones asignadas podrían verse afectadas en forma adversa de registrarse un importante deterioro del ambiente operativo en Venezuela que limite el poder de compra de los clientes potenciales de la empresa.

La empresa Promotora Casarapa, C.A. fundada en el año 1991, dedicándose al desarrollo de soluciones habitacionales de interés social en la región capital, siendo que desde el inicio de sus operaciones ha construido y comercializado poco más de 7.000 viviendas.

(*) La calificación de riesgo nacional asignada a la emisión de deuda sigue la escala de riesgo definida por la Comisión Nacional de Valores de Venezuela, de acuerdo con las normas de calificación de títulos de deuda.

Contactos:

Hilario Ramírez
(58 212) 286-3232
hilario.ramirez@fitchratings.com

Jorge Yanes
(58 212) 286-3844
jorge.yanes@fitchratings.com

Nota: Un informe más detallado sobre la entidad puede ser obtenido de forma gratuita a través de www.fitchvenezuela.com