

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

17 de agosto de 2009 12:00 PM

Fitch Ratings-Caracas-17 de agosto de 2009: Fitch reduce la calificación de riesgo a la emisión de Obligaciones Quirografarias OQ-2007-1 hasta por el monto de 25 millones de bolívares de Promotora Casarapa, C.A. (CASARAPA) hasta el nivel "B2"(*) desde el nivel "B1"(*), asimismo reduce la calificación nacional a largo plazo hasta el nivel BB(ven) desde el nivel BBB(ven). La calificación asignada a CASARAPA refleja el impacto a corto plazo sobre el flujo de caja de la empresa del cambio regulatorio que elimina la posibilidad de realizar ajustes por inflación en los contratos de compra-venta de inmuebles habitacionales, el carácter subordinado del flujo de ingresos de la empresa y la susceptibilidad del emisor a los ciclos del sector inmobiliario. Asimismo, la calificación incorpora 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 para el financiamiento del sector.

En junio de 2009, el Ministerio de Vivienda y Hábitat emitió una resolución a través del cual prohíbe, para todo el mercado inmobiliario de vivienda y hábitat, el cobro de cualquier cuota, alícuota o ajuste basado en el índice de precios al consumidor. De esta forma, se elimina esta práctica común en el mercado inmobiliario venezolano básicamente implementado en el cobro del monto correspondiente a la inicial cuyo pago se fracciona durante el período de construcción (generalmente 12 meses), siendo que la aplicación de esta norma, reducirá el flujo de caja futuro de los promotores de viviendas, incluyendo a CASARAPA, específicamente los relacionados con los proyectos inmobiliarios actualmente en desarrollo. Los resultados definitivos de este cambio regulatorio aún no están precisados ya que la gerencia de la empresa conjuntamente con otros participantes del sector han solicitado la aclaratoria, en instancias legales, sobre el ámbito de aplicación de la referida resolución sobre materias como la fecha de aplicación, reembolso de dinero y casos de ajustes por inflación causados y no cobrados, por lo que la calificación de riesgo pudiera afectada de forma adversa en función de los resultados de la referida aclaratoria. Lo anterior sería compensado parcialmente por el hecho que la empresa en los últimos meses ha aplicado estrategia de acumular excedentes de flujo de caja a fin de cubrir el servicio de pago de los bonos (del saldo de 16,5 millones de bolívares a abril 2009, 13,5 millones son exigibles en noviembre 2009), de esta forma a dicha fecha la empresa dispone de 20 millones de bolívares de inversiones temporales.

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.

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