
Fitch: Sociedad Hipotecaria Federal Sustituye Garantía de Pago por Incumplimiento por Seguro de Crédito a la Vivienda

Monterrey, N.L. (Septiembre 6, 2010): Desde finales de 2009 a la fecha se han estado llevando a cabo asambleas de tenedores de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS) que cuentan con una Garantía de Pago por Incumplimiento (GPI) de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) para proponer la sustitución de la GPI por el Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) a ser otorgado por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF, S.A. de C.V. (SCV-SHF).

SCV-SHF o SHF Seguros Hipotecarios es una Sociedad Anónima de Capital Variable perteneciente a SHF, cuyo objeto es asegurar créditos destinados a la adquisición y mejora de vivienda, mitigando el riesgo de crédito de una cartera hipotecaria en caso de que el acreditado final presente incumplimiento de pago.

De acuerdo con la información provista por SHF, los créditos elegibles a traspasar de GPI a SCV son aquellos que se encuentren al corriente en el pago de las primas de GPI y que no se encuentren en un proceso de recuperación judicial previa a la fecha de traspaso. Los créditos que no sean susceptibles de traspaso mantendrán la GPI sin cambio alguno.

La cobertura de la garantía otorgada por la GPI no se verá legalmente reducida por la sustitución de ésta por el SCV, ya que las causales de incumplimiento del deudor al pago de los créditos garantizados con la GPI, y por las cuales se activaría dicha garantía, son las mismas que establece el SCV.

El SCV otorgado por SCV- SHF mantiene la misma prima y los mismos beneficios que la actual GPI en adición a los siguientes:

- Se incluye como opción para reclamar el SCV los casos en que el acreditado presente 18 meses de incumplimiento y cuente con la sentencia en primera instancia, entendiéndose por la misma una sentencia favorable al intermediario financiero en donde se obliga al acreditado a pagar capital e intereses.
- El plazo para presentar la reclamación del SCV se extiende hasta 2 años, en comparación a los 180 días previstos por la GPI.
- La operación bajo un marco regulatorio en materia de seguros de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros (LGISMS) y la Ley Sobre el Contrato de Seguro (LSCS), cuya entidad regulatoria es la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF); a diferencia de la GPI que se rige bajo la normatividad de la Regulación Bancaria de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
- El tiempo de respuesta para la reclamación disminuye de 60 a 30 Días.

A continuación se presentan las emisiones calificadas por Fitch, que ya cuentan con la aprobación por parte de los Tenedores, para realizar este proceso de migración en el portafolio de créditos hipotecarios que respaldan los bonos:

BRHSCCB 05U Fid. 238
BRHSCCB 06 Fid. 239
BRHSCCB 06U & 062U Fid. 360
BRHCCB 07 & 072 & 073 Fid. 247545
BRHCCB 08U & 082U & 083U Fid. 250295

CREYCB 06U & 062U Fid. 599

FCASACB 06U Fid. 563

HSBCCB 073 & 074 Fid. 685
HSBCCB 08 & 082 Fid. 823

METROCB 06U Fid. 529
MTROCB 07U Fid 297
MTROCB 08U Fid. 339

MXMACCB 05U Fid. 196
MXMACCB 052U Fid. 247
MXMACCB 06U Fid. 325

Dentro de las transacciones calificadas por Fitch que cuentan con carteras de créditos hipotecarios candidatas a este proceso de transición, pero que aún no han sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores se encuentran las siguientes:

BACOMCB 09* & 092 & 093 Fid. 881 * *La serie A1 amortizó en su totalidad el 25 de junio de 2010.*

BRHSCCB 07 & 072 Fid. 429
BRHCCB 084U & 085U Fid. 253936

CREYCCB 06U Fid. 364

METROCB 04U Fid. 425

Fitch no tomará acción de calificación sobre estas emisiones como resultado de la sustitución de la GPI por el SCV. Las potenciales acciones de calificación se derivarán del desempeño de las carteras de acuerdo con el proceso de monitoreo efectuado por esta agencia calificadora, el cual toma en consideración, mas no se limita a, los siguientes factores: niveles de morosidad, inventario de bienes recuperados, la suficiencia de las mejoras crediticias, flujo de efectivo, y severidad de la pérdida.

Para mayor información favor de consultar nuestras páginas de Internet: www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

Contactos Fitch Ratings

Fernando Padilla Cortinas
Director
+ 52 (55) 5202.7302
Blvd. Manuel Avila Camacho No. 88, Edificio Picasso
Col. Lomas de Chapultepec
México D.F., C.P. 11950

Alejandra Gallardo
Research Analyst
+ 52 (81) 8399.9100

Eduardo Dibildox
Analyst
+ 52 (81) 8399.9100

Pilar Montañés
Analyst
+ 52 (81) 8399.9100

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, N.L., +52 81 8399 9100.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.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 INTERESES, 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.