



AAA y F1+ para Sociedad Hipotecaria Federal

Escrito por Isaac Ramarti con información de Fitch

Jueves, 03 de Enero de 2013 16:04



México D.F. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) recibió las más altas calificaciones otorgadas por Fitch Ratings, Inc. La entidad responsable de promover y apoyar el desarrollo inmobiliario en México obtuvo la calificación AAA para sus emisiones a largo plazo y F1+ para el corto. En cuanto a la perspectiva a escala nacional a largo plazo, la SHF fue descrita como estable.

De acuerdo con el comunicado emitido por la calificadora, es estatus actual de SHF refleja el soporte brindado por el gobierno federal. No obstante, cabe mencionar que de acuerdo con el marco legal vigente, las obligaciones que la entidad suscriba o contraiga a partir del 1 de enero de 2014, no contarán con dicha garantía.

También recalca el hecho de que el sector hipotecario todavía enfrenta un entorno de operación complejo, principalmente en lo relativo a calidad de activos y liquidez, en especial en el segmento de bajos ingresos en el que operan los principales acreditados de SHF. La entidad dirigida por Jesús Alberto Cano Vélez presenta una elevada concentración en Sofoles y Sofomes hipotecarias cuya condición financiera resulta endeble y con tendencia negativa.

No obstante y a pesar del deterioro de varios de sus acreditados durante la reciente crisis económica, SHF ha mantenido resultados positivos en los últimos ejercicios, con excepción de una pérdida operativa marginal en 2009. La entidad se beneficia de márgenes consistentes, por lo que la capitalización se mantiene estable. De acuerdo con el resumen financiero publicado por Fitch, al 30 de septiembre de 2012 la SHF ofrece un ROE operativo de 6.06 por ciento, rubro que al 30 de diciembre de 2011 era de 4.20 por ciento. La empresa calificadora considera que el entorno y la condición financiera de algunos de los acreditados de SHF han afectado negativamente la calidad de sus activos, ubicándose la morosidad a septiembre de 2012 en 26.1 por ciento de la cartera total, con una cobertura decreciente de reservas preventivas que a la misma fecha cubría el 78.5 por ciento de la cartera vencida. No obstante, las condiciones y las coberturas de los créditos que ha otorgado SHF le han permitido mantener las pérdidas crediticias efectivas en niveles relativamente bajos, inclusive en los casos de intermediarios que han entrado en concurso mercantil, en los que SHF ha absorbido el colateral.

De acuerdo con el boletín, la SHF ha consolidado una estructura de fondeo que mitiga el riesgo de refinanciamiento, combinando emisiones de deuda y captación local de fondos en plazos diversos, complementados con préstamos de bancos multilaterales mayoritariamente otorgados a largo plazo. En virtud del moderado dinamismo que se espera en el futuro cercano para la actividad crediticia del sector, Fitch anticipa que la buena mezcla de fondeo de SHF se mantenga.