

Fitch ve desafíos adicionales en Fibras con mayor exposición hacia EU

Por **María Luisa Aguilar** -julio 7, 2025

Al ser el fiduciario más grande de México, el reemplazo de CIBanco introduce riesgos de contraparte adicionales a las autoridades, advirtió la calificadora internacional. Además, aquellas Fibras con emisiones de deuda, refinanciamientos, o colocaciones de capital en puerta podrían sufrir retrasos por la etapa de transición

Fitch Ratings aseveró el lunes que a pesar de que los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras), un total de 15 entidades, están incorporando medidas adecuadas para abordar posibles vulnerabilidades, varias de ellas “con contratos expuestos” a la división fiduciaria de CIBanco, S.A., hoy bajo el manejo de las autoridades, podría encarar hacia adelante desafíos adicionales.

Las Fibras con mayor exposición a EU, en particular aquellas con obligaciones de pago internacionales o clientes estadounidenses, podrían enfrentar más retos a medida que evolucione la situación, advirtió la calificadora internacional en referencia al plazo de 21 días consignado en el Registro Federal de EU a partir del 26 de junio para que la Red de Control de Delitos Financieros del Departamento del Tesoro de EU (FinCEN) inicie la prohibición de transacciones con entidades con sede en México, entre ellas CIBanco, consideradas por el organismo “preocupación principal en materia de lavado de dinero”.

En compensación, Fitch Ratings afirmó ver riesgos operativos y crediticios “limitados en el corto plazo” sobre las Fibras, tomando en cuenta que, el viernes previo, la Secretaría de Hacienda reforzó la intervención de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con el anuncio de iniciar un proceso para escindir el negocio fiduciario en CIBanco e Intercam Banco.

Las Fibras mexicanas están expuestas principalmente a CIBanco en su función de fiduciario, destacó Fitch, nombrando la figura legal que exige la regulación mexicana. En la mayoría de los casos, el fiduciario gestiona los flujos de efectivo, ejecuta pagos y distribuciones, y garantiza el cumplimiento de los contratos y regulaciones del fideicomiso.

Para Fitch Ratings, a pesar de la intervención de las autoridades, los principales riesgos para las Fibras con contratos con CIBanco como fiduciario “incluyen posibles interrupciones operativas si las operaciones del fideicomiso de CIBanco se ven comprometidas, la imposibilidad de realizar transacciones transfronterizas con entidades con sede en EE. UU. y el riesgo reputacional si los clientes estadounidenses no desean o no pueden contratar con la Fibra”.

La agencia evaluadora de riesgos crediticios agregó que la intervención del Gobierno y las medidas adoptadas por los emisores calificados, no obstante, “pueden mitigar los riesgos a corto plazo”.

Un día después del anuncio de la FinCEN, la agencia degradó las calificaciones nacionales de riesgo contraparte de largo y corto plazo de CIBanco, desde el grado de inversión “A” en la escala México, hasta el grado especulativo “B”. La misma acción tomó con Vector Casa de Bolsa e Intercam Banco; todas las calificaciones fueron colocadas en Observación Negativa.

Implicaciones

Al ser la entidad fiduciaria más grande de México, el reemplazo de CIBanco introduce riesgos de contraparte adicionales, destacó la agencia evaluadora de riesgos crediticios.

Las Fibras que realicen emisiones de deuda, refinanciamientos o colocaciones de capital podrían sufrir retrasos debido a la transición de los fideicomisarios, “o al desmantelamiento de las relaciones restantes con CIBanco”. La semana anterior, la plataforma de pagos electrónicos VISA rompió unilateralmente su contrato con el banco, mientras que Fibra Inn y Fibra Terrafina hicieron público la rescisión de sus convenios.

“El proceso de reemplazo de CIBanco como fiduciario reducirá el impacto a mediano plazo, pero su implementación podría requerir varios meses debido a la cantidad de trámites legales y la posible aprobación de los accionistas”, alertó.

La unidad de otra agencia de peso internacional, Moody’s Local México dio a conocer también el lunes que las emisiones bajo su monitoreo y donde CIBanco actúa como fiduciario significan el 45% de las emisiones de finanzas estructuradas, y el 60% de créditos respaldados sub-soberanos (entidades federativas).

“Desde el anuncio de la intervención hasta el día de hoy, los fideicomisos de CIBanco han procesado los pagos de servicio de la deuda de las emisiones calificadas en tiempo y forma”, aseveró Moody’s.