

### Fitch Ratings ratifica calificaciones de Hipotecaria Comercial América S.A. de C.V.

**Monterrey, N.L.** (Septiembre 7, 2004) Fitch Ratings ratificó la calificación de Riesgo Crédito de Hipotecaria Comercial América S.A. de C.V. (HICOAM) en “**AA(mex) pcp**” (Doble A con perspectiva crediticia positiva). Así mismo ratificó la calificación de Administrador de Activos Financieros de Crédito en **AAFC2+(mex)**. Las calificaciones se definen en los siguientes términos:

<b>AA(mex)</b>  <b>p.c.p.</b>	<b>Muy Alta Calidad Crediticia.</b> Implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones domésticas mejor calificadas. <b>p.c.p.</b> Indica la dirección en que se podría modificar una calificación en un periodo de uno a dos años. Una perspectiva crediticia positiva no implica un cambio inevitable.
-------------------------------------	---

<b>AAFC2+(mex)</b>	Los Administradores de Activos Financieros de Crédito calificados <b>AAFC2(mex)</b> han evidenciado un alto desempeño en diferentes aspectos de sus operaciones que los diferencian del promedio de la industria. Cuentan con fortalezas específicas como pudiesen ser entre otras: una sólida administración y equipo administrativo con experiencia dentro de la empresa; fuerte y estable posición financiera; efectivos programas de capacitación; efectiva administración de diferentes tipos de activos que formen su portafolio; el uso de políticas y procedimientos bien documentados y actualizados; sistemas tecnológicos que soporten el nivel actual de operaciones con una alta capacidad de reporte oportuno superior al promedio de la industria.
--------------------	---

La ratificación de calificaciones se fundamenta principalmente en la elevada calidad crediticia de HICOAM al mantener (i) una efectividad de cobranza estable, (ii) un bajo nivel de cartera vencida, (iii) una cobertura de cartera vencida y nivel de exposición al riesgo en mejores niveles que promedio del sector, (iv) un constante fortalecimiento de su capital con adecuados indicadores de rentabilidad y eficiencia operativa, así como (v) una experimentada gerencia con procesos y controles bien definidos para la administración de riesgos. De igual manera, la hipotecaria enfrenta el reto de continuar con la dispersión geográfica de sus activos así como de reducir su nivel de endeudamiento.

HICOAM administra alrededor de \$3,400 millones de pesos (mdp) al cierre de Junio del presente año. La hipotecaria ha mostrado un continuo crecimiento en sus activos con una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 74% para el período 2001-2004 y ha logrado sostener (como parte de su estrategia operativa) el perfil de su portafolio compuesto mayormente por créditos hipotecarios individuales (79%, al cierre de Junio) y en menor medida por créditos a la construcción de vivienda (21%, al cierre de Junio).

Respecto a los créditos individuales, éstos mantienen un adecuado índice de cobranza oportuna y un grado de concentración geográfica más diversificado. El portafolio de hipotecas de HICOAM se mantiene formado mayormente por créditos del programa Udis y Pesos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y en menor proporción por créditos del programa PROSAVI. HICOAM ha emprendido diversas estrategias de cobranza que le han permitido mantener su eficiencia en un grado estable a medida que su portafolio madura. Actualmente, HICOAM exhibe una efectividad de cobranza del 85% para los últimos seis meses, la cual, se sitúa alrededor del promedio del sector. La concentración geográfica de estos activos evidencia una mayor dispersión con relación al año pasado; no obstante, aún se mantiene una elevada concentración en el estado de Nuevo León (49% al cierre de Junio 2004 en comparación con 62% en Marzo 2003) por lo que Fitch Ratings recomienda continuar con una originación de créditos en entidades adicionales (HICOAM mantiene alrededor del 50% de sus hipotecas en otros 8 estados de República Mexicana).

El crecimiento de créditos a la construcción se mantiene estable. HICOAM administra poco más de \$700 mdp en este tipo de activos. Fitch Ratings considera que la dispersión geográfica es adecuada al mantener un promedio de 7% de esta cartera en los estados donde opera, siendo Nuevo León el estado que concentra el mayor porcentaje con 26% al cierre de Junio. Al analizar estos activos, Fitch Ratings considera en su análisis la equivalencia del capital de HICOAM respecto al saldo de sus diferentes créditos. Este indicador se compara favorablemente respecto al presentado al año pasado. El principal cliente de HICOAM exhibe una equivalencia de capital de 22% (en Marzo 2003, este indicador ascendía a 35%) siendo que el promedio individual de sus 10 principales clientes se sitúa en 15%. Destacamos que los principales proyectos de desarrollos habitacionales en construcción presentan avances de obra adecuados y avances de venta de vivienda constantes. Más aún, HICOAM no reporta créditos a la construcción en cartera vencida.

Los indicadores de calidad de activos se mantienen en mejores condiciones que el promedio del sector. HICOAM mantiene un índice de cartera vencida de 1% (mayormente concentrada en el estado de Nuevo León y solo proveniente de créditos individuales). Al considerar las reservas preventivas creadas, este indicador muestra una cobertura de 91%, equivalente a una cartera vencida neta del 0.1%, siendo la más baja del sector. Lo anterior ha resultado en una exposición al riesgo baja del orden de 1.2%.

HICOAM muestra una constante generación de utilidades que le ha permitido fortalecer su capital. La hipotecaria mantiene niveles de rentabilidad por arriba de 20% para el primer semestre de este año (ie. 22%) y niveles de eficiencia operativa del orden de 35%. El perfil de su portafolio le permite obtener ingresos recurrentes en el largo plazo, lo cual, de la mano con un control de gastos operativos ha redituado en la estabilidad de estos indicadores. No obstante, la velocidad de crecimiento de HICOAM con relación al crecimiento de su capital ha evidenciado un índice de endeudamiento mayor al presentado el año pasado. Éste ha pasado de 10 veces en Junio 2003 a 14 veces al cierre de este primer semestre. Si bien este índice es considerado alto por Fitch Ratings, consideramos que la hipotecaria cuenta con la capacidad para reducirlo al cierre de este ejercicio. Además, HICOAM ha logrado mantener fuentes de fondeo alternas a la SHF a través del fondeo provisto por su tenedora (ING Seguros Comercial América S.A.) así como por diversos bancos comerciales y emisiones de deuda en el mercado de valores.

Finalmente, Fitch Ratings considera que HICOAM mantiene una estable estructura organizacional con amplia experiencia financiera en la industria y en la empresa así como con un sólido esquema de administración de riesgos. La tecnología de la hipotecaria es considerada adecuada para su tamaño de activos así como con esquemas de seguridad suficientes. Destacamos los sistemas de capacitación y el soporte de ING para el establecimiento de políticas internas en la administración de activos.

Contactos Fitch Ratings:  
Eugenio López Garza  
[eugenio.lopez@fitchmexico.com](mailto:eugenio.lopez@fitchmexico.com)  
(81) 8335-7179

René J. Ibarra Miranda  
[rene.ibarra@fitchmexico.com](mailto:rene.ibarra@fitchmexico.com)  
(81) 8335-7179