

---

## **Fitch** coloca en observación negativa BORHIS de Su Casita

---

**Monterrey, N.L. (Octubre 8, 2010):** Fitch Ratings coloca en observación negativa las calificaciones de 18 bonos respaldados por hipotecas de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R. Asimismo, mantiene la observación negativa en las calificaciones de tres bonos respaldados por hipotecas emitidos en el 2008 por dicha institución.

El 5 de octubre de 2010, Fitch bajó la calificación corporativa a C(mex) de B-(mex) y el 22 de septiembre de 2010, la calificación de Administrador de Activos Financieros Primario de Crédito a AAFC4(mex) de AAFC3-(mex). La situación que enfrenta actualmente la institución podría tener un impacto negativo en las estructuras debido a que la potencial reducción de su capacidad de dicha institución para llevar a cabo los procesos de cobranza y recuperación de créditos vencidos, lo cual que podría resultar en una disminución de flujos a los fideicomisos.

Asimismo, se han llevado a cabo asambleas de tenedores para incluir la figura de un administrador maestro, que ya ha sido aprobado en algunas transacciones, así como para plantear la posible sustitución del administrador primario. La inclusión de un administrador maestro, aunque presionaría los flujos hacia la estructura, podría, entre otros beneficios, ayudar en la calidad y transparencia de la información reportada así como tener más estabilidad en un proceso de sustitución del administrador primario. Una sustitución del administrador primario podría afectar los flujos hacia los fideicomisos debido a que los acreditados no estén familiarizados con las prácticas y procedimientos de un administrador nuevo pero a su vez podría mejorar las prácticas de cobranza a largo plazo. Cabe señalar que la sustitución de un administrador primario podría representar un costo adicional para las estructuras.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

BRHSCCB05U – se coloca la calificación AAA(mex) en observación negativa.

BRHSCCB06 – se coloca la calificación AAA(mex) en observación negativa.

BRHSCCB06U – se coloca la calificación A+(mex) en observación negativa.

BRHSCCB062U – se coloca la calificación BBB-(mex) en observación negativa.

BRHSCCB062 – se coloca la calificación AAA(mex) en observación negativa.

BRHSCCB063 – se coloca la calificación A(mex) en observación negativa.

BRHSCCB063U – se coloca la calificación A+(mex) en observación negativa.

BRHSCCB064U – se coloca la calificación BBB-(mex) en observación negativa.

BRHCCB07 – se coloca la calificación AAA(mex) en observación negativa.

BRHCCB072 – se coloca la calificación AAA(mex) en observación negativa.

BRHCCB073 – se coloca la calificación A(mex) en observación negativa.

BRHCCB073U – se coloca la calificación B(mex) en observación negativa.

BRHSCCB07 – se coloca la calificación AAA(mex) en observación negativa.

BRHSCCB072 – se coloca la calificación A(mex) en observación negativa.

BRHCCB08U – se coloca la calificación AA-(mex) en observación negativa.

BRHCCB082U – se coloca la calificación A-(mex) en observación negativa.

BRHCCB083U – se mantiene la calificación BB+(mex) en observación negativa.

BRHCCB084U – se mantiene la calificación A+(mex) en observación negativa.

BRHCCB085U – se mantiene la calificación A+(mex) en observación negativa.

Su Casita Mortgage Class A – se coloca la calificación BB+sf/ AA-(mex) en observación negativa.

Su Casita Mortgage Class B – se coloca la calificación A-(mex) en observación negativa.

Fitch continuará realizando un monitoreo mensual de estas emisiones, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepagado, créditos en proceso judicial, recuperaciones, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

### Contactos Fitch Ratings

Fernando Padilla (Analista Líder)

Director

Fitch México S.A. de C.V.

+ 52 (55) 5202.7302

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88, Edificio Picasso, México D.F.

Eduardo Dibildox (Analista Secundario)

Analista

+52 (81) 8399.9100

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

Relación con los medios: Edna Gómez, Monterrey, Nuevo León, Tel: +52 (81) 8399.9100 Mail: [edna.gomez@fitchratings.com](mailto:edna.gomez@fitchratings.com)

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R. Para mayor información de Su Casita visite nuestras páginas [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

Fitch Ratings utilizó la siguiente metodología para el análisis realizado, la cual se encuentra disponible en el portal de internet [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

- Mexican RMBS Criteria, 26 de octubre de 2007.

- Global Structured Finance Rating Criteria, 16 de agosto de 2010.

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](http://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.