
Fitch ratifica la calificación como Administrador de Activos Financieros de Hipotecaria Casa Mexicana en 'AAFC3-(mex)'

Monterrey, N.L. (Agosto 29, 2011): Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito de Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., (CasaMex) en 'AAFC3-(mex)'. La calificación se fundamenta en la experiencia de su plantilla directiva y gerencial, programas de capacitación bien estructurados y su robusta plataforma tecnológica. Así mismo se ve limitada por el deterioro de los activos que administra.

En Enero de 2011 se concreta la compra de CasaMex por parte de Apoyo Integral Inmobiliario (Apoyo Integral), iniciando así un proceso de fusión en el que CasaMex se convierte en la entidad fusionante con una nueva estructura accionaria y un nuevo Consejo de Administración. A raíz de este proceso, se agrupan a los empleados de ambas instituciones, se decide tomar como base de operación las políticas y procesos de CasaMex y mantener a nivel Dirección a la plantilla de Apoyo Integral, entre otras acciones. La fusión hasta ahora es de carácter operacional, esperando cerrar la fusión legal hacia el tercer trimestre del año en curso.

Al cierre del 2T'11 la plantilla laboral de CasaMex está integrada por 98 personas que laboran directamente para CasaMex con una antigüedad promedio de 4.2 años en la empresa, pero con una plantilla directiva que representa una experiencia de más de 25 años en el sector, dada la integración de los directivos de Apoyo Integral. Derivado de este proceso de fusión, la rotación de personal promedio para el periodo comprendido entre Jul'10 y Jun'11 se registra por el orden de 31.5%, que se considera alto para el sector, pero explicado por la situación ya descrita y que no toma en cuenta la integración de empleados de Apoyo Integral. El programa de capacitación de CasaMex contempla un promedio de 27 horas y se está trabajando en un programa de inducción y de integración.

Las políticas y procedimientos se encuentran debidamente documentados en manuales que están a disposición del personal de forma impresa y mediante su plataforma de intranet y se modifican de acuerdo a las necesidades propias de la operación con la aprobación y autorización del director del área, debiendo ser revisados por lo menos una vez al año. Por decisión de la alta administración, los procesos y controles de CasaMex se han elegido para seguir operando actualmente y posterior a completar la fusión con Apoyo Integral.

El incremento de los costos crediticios para constituir reservas se mantiene como principal condicionante del desempeño financiero. El deterioro de la calidad de activos mantiene una tendencia ascendente por lo que se espera que los gastos para creación de reservas continúen presionando su desempeño.

La originación de cartera individual se ha contraído en parte por la situación financiera y la entrada de los bancos, de tal manera que CasaMex ha adoptado el enfoque de Apoyo Integral en la promoción y originación de crédito puente, con políticas que le permiten la selección más conservadora de desarrolladores así como en la reducción de los montos promedio de los créditos otorgados.

Todas las solicitudes de crédito pasan en primera instancia por el Comité Interno de Crédito, que es el órgano facultado para determinar la factibilidad de fondeo y las condiciones financieras, para después pasarlo al Comité Ejecutivo de Crédito, el único con facultades de autorización. La recepción de pagos se lleva a cabo mediante depósitos bancarios referenciados en cuentas concentradoras establecidas por la compañía con instituciones bancarias de amplia cobertura a nivel nacional.

El resguardo de los expedientes de crédito está a cargo de la Mesa de Control con el servicio de una empresa dedicada a la administración de archivos. CasaMex cuenta con un programa de auditoría interna con el apoyo de un despacho externo, que apoya la revisión y monitoreo de aspectos relacionados con la administración, imagen de sucursales y oficinas, procesos notariales, promoción y manejo de efectivo con observaciones menores que han sido atendidas.

Al cierre de Jun'11, la cartera administrada por CasaMex representaba un monto de 2,004.8 millones de pesos (mdp) en 3,946 créditos individuales y 100 proyectos de desarrollo de vivienda. El índice de cartera

vencida de CasaMex a la misma fecha es de 18.5% que representa un monto total de 404 mdp. La mayor parte de su cartera (61.9%) corresponde a préstamos individuales.

El deterioro de la calidad de los activos en los últimos doce meses ha sido constante, pasando el nivel morosidad desde 9.1% en Jun'10, hasta el actual 18.5% provocado en mayor medida por la cartera puente que es la que más rápido se ha ido incrementado en monto por su misma naturaleza, provocando también un incremento en la estimación de reservas. A Junio 2011, la institución cuenta con 189 bienes adjudicados de crédito individual y 409 inmuebles en 5 desarrollos de crédito puente.

A raíz del proceso de fusión, CasaMex trabaja de manera simultánea cuenta con dos plataformas tecnológicas para la administración de la cartera, el sistema Just In Time (JIT), para la administración de los créditos individuales y un módulo puentes web, con los cuales ha venido administrando la cartera originada como propia, y el sistema SIHCEI, que es un sistema diseñado en ambiente web de manera interna por y para Apoyo Integral, siendo éste el sistema con que se administraría toda la cartera una vez que se concluya la integración de todos los procesos de CasaMex y Apoyo Integral.

CasaMex cuenta con 11 sucursales distribuidas en las principales ciudades del país desde las que atiende directamente a los deudores hipotecarios y que funcionan como punto de enlace para los desarrolladores inmobiliarios ubicados en los 21 estados de la República Mexicana en los que tiene operaciones y a las cuales será integrada la red de sucursales de Apoyo Integral.

Contactos Fitch Ratings:

Rubén Martínez (Analista Líder)

Analista

Fitch México S.A. de C.V.

+52 81 8399 9168

Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L. México.

Román Sánchez (Analista Secundario)

Director Asociado

+52 81 8399 9119

Alejandro García (Presidente del Comité de Calificación)

Director Senior

+52 81 8399 9146

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

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., SFOL y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información sobre Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., puede visitar nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar esta calificación son:

- *Global Rating Criteria for Structured Finance Servicers*, publicada en Agosto 16, 2010 y
- *Criterios Globales para la Calificación/Clasificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado en Latinoamérica*, publicada en Marzo 2, 2011.

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.