

---

### Fitch Ratings ratifica las calificaciones de bonos respaldados por hipotecas

---

**Monterrey, N.L.** (Mayo 13, 2011): Fitch Ratings ratificó las calificaciones de 8 bonos respaldados por créditos hipotecarios administrados por el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Asimismo, Fitch ratificó la calificación de una serie de certificados bursátiles denominados Bonhitos respaldados por créditos hipotecarios originados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Las acciones se derivan del proceso de monitoreo regular efectuado por Fitch Ratings con relación al desempeño de dichas transacciones. Este proceso consiste en el monitoreo mensual del desempeño de las carteras hipotecarias subyacentes que respaldan los bonos que cuentan con una calificación vigente emitida por esta calificadora. El análisis incluye, mas no se limita a las siguientes variables: niveles de morosidad, tasa constante de prepago (CPR, por sus siglas en ingles), créditos en proceso judicial, recuperaciones, nivel de aforo, número de créditos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

TFOVIS09U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
TFOVIS09-2U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
TFOVIS09-3U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
TFOVIS10U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
TFOVIS10-2U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
TFOVIS10-3U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
TFOVIS10-4U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
FOVIHIT09U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.  
BONHITO I5426 – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

#### **TFOVIS09U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 39.20%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 3.60% al 1ero. de abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 2.28% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 0.94% del saldo insoluto del portafolio.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (20.2%), Distrito Federal (11.9%) y Jalisco (6%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 389 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son Secretaría de Educación (6.54%), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (5.02%), Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal (4.95%).

#### **TFOVIS09-2U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 39.66%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 2.57% al 1ero. de abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 2.02% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 0.80% del saldo insoluto del portafolio.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (22.65%), Distrito Federal (13.06%) y Michoacán (7.08%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 383 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son Secretaría de Educación (5.74%), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (4.97%), Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal (4.52%).

#### **TFOVIS09-3U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 35.56%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 3.55% al 1ero. de abril

de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 2.07% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 1.16% del saldo insoluto del portafolio.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (33.87%), Hidalgo (5.55%) y Distrito Federal (5.49%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 413 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (4.81%), el Gobierno del Distrito Federal (4.39%) y la Universidad Nacional Autónoma de México (4.37%).

### **TFOVIS10U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 31.97%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 3.13% al 1ero. de abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 1.52% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 0.92% del saldo insoluto del portafolio.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (24.10%), Distrito Federal (8.32%) e Hidalgo (5.56%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 404 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (5.85%), el Secretaría de Educación (4.81%) y Servicios Educativos Integrados al Estado de México (4.13%).

### **TFOVIS10-2U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 29.32%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 1.71% al 1ero. de abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 0.82% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 0.62% del saldo insoluto del portafolio.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (17.39%), Morelos (15.54%) y Distrito Federal (6.07%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 414 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (5.38%), Servicios Educativos Integrados al Estado de México (3.83%) y la Secretaría de Finanzas (3.54%).

### **TFOVIS10-3U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 28.07%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 1.26% al 1ero. de abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 0.40% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 0.31% del saldo insoluto del portafolio.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (20.07%), Distrito Federal (9.45%) y Morelos (9.33%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 424 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal (5.1%), la Secretaría de Educación (4.75%) y la Universidad Nacional Autónoma de México (3.99%).

### **TFOVIS10-4U**

Al 28 de abril de 2011 esta transacción cuenta con un aforo de 29.29%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 1.28% al 1ero. de abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 0.33% a la misma fecha. A la fecha de análisis, el portafolio de esta emisión no cuenta con cartera en prórrogas.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (20.99%), Distrito Federal (11.05%) y Morelos (6.9%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 387 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor

participación del portafolio son el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (5.08%), Servicios Educativos Integrados al Estado de México (4.54%) y Subsecretaría de Educación Media Superior (4.34%).

Estas carteras presentan alta volatilidad y concentraciones significativas en los niveles de morosidad temprana (créditos con atrasos menores a 90 días). De acuerdo al Administrador, los atrasos son originados principalmente por dependencias que no enteran oportunamente los recursos de los trabajadores. A medida que las dependencias se ponen al corriente, esta volatilidad desaparece y los niveles de morosidad disminuyen, de tal forma que este efecto no se ha visto reflejado en el nivel de morosidad mayor de 180 días.

### **FOVIHIT09U**

Esta transacción, emitida a finales de 2009, está respaldada por una cartera de créditos hipotecarios denominados en Veces Salario Mínimo (VSM) originados por el Fovissste. El saldo de los certificados bursátiles de esta transacción es de 992,285,090 Udis. Al 1ero. de abril de 2011, el saldo insoluto del portafolio es de \$6,665,596,182.04 pesos. El 2.28% de los créditos se encuentra en prórroga mientras que el resto de la cartera no presenta niveles de morosidad. Adicionalmente, a esta fecha el fideicomiso cuenta con \$370,171,520.72 pesos en efectivo.

### **BONHITO I5426**

Esta transacción, emitida a finales de 2009, está respaldada por una cartera de créditos hipotecarios denominados en Veces Salario Mínimo (VSM) originados por el Infonavit. El saldo de los certificados bursátiles es de 505,454,160 Udis. Al 1ero. de abril de 2011, el saldo insoluto del portafolio es de \$3,339,953,352.19 pesos. El 4.68% de la cartera se encuentra en prórroga, mientras que el nivel de morosidad mayor de 90 días equivale a 0.26% del portafolio y el nivel de morosidad mayor de 180 días es de tan solo 0.07%. Adicionalmente, a esta fecha el fideicomiso cuenta con \$173,566,479.91 pesos en efectivo.

### **Contactos Fitch Ratings:**

Pilar Montañés (Analista Líder)

Analista

Fitch México, S.A. de C.V.

+52 (81)8399-9100

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

Fernando Padilla (Analista Secundario)

Director

+ 52 (55) 5202.7302

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

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

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Administrador de Activos Financieros (ACFIN), Hipotecaria Total (HiTo) y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información del FOVISSSTE, INFONAVIT, HiTo, ACFIN o Deutsche Bank visite nuestras páginas [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

- Rating Criteria for RMBS in Latin America, 17 de marzo de 2011.

- 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.