

S&P baja la calificación de la bursatilización hipotecaria de Fincasa Hipotecaria (FCASACB 06U) a 'mxAA+' de 'mxAAA'

Fecha de publicación: 05-Jul-2010 23:00:00 EST

Contacto de Servicio a Clientes

1-877-SPCLIENT

1-877-772-5436

Contáctenos

RESUMEN

- Bajamos la calificación en escala nacional de la emisión de bonos respaldados por créditos hipotecarios residenciales en México, originada y administrada por Fincasa Hipotecaria a 'mxAA+' de 'mxAAA'.
- La baja de la calificación refleja el continuo, aunque no marcado, deterioro que ha presentado el colateral de la transacción en los últimos meses como resultado de la crisis económica mundial y de sus efectos sobre la economía mexicana, y la resultante disminución en el nivel de protección crediticia.
- Nos preocupa que los efectos de la crisis económica se prolonguen por más tiempo, ya que esto seguiría afectando la morosidad y los niveles de incumplimiento de los créditos que respaldan estas transacciones.

México, D.F., 5 de julio de 2010.- Standard & Poor's Ratings Services bajó hoy la calificación en escala nacional –CaVal– a 'mxAA+' de 'mxAAA' de los certificados bursátiles, con clave de pizarra FCASACB 06U, respaldados con créditos hipotecarios residenciales (RMBS) originados y administrados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.R. (Fincasa; con clasificación como administrador de hipotecas residenciales de PROMEDIO con perspectiva negativa).

La baja de las calificaciones refleja el continuo, aunque no marcado, deterioro que ha presentado el colateral de la transacción en los últimos meses debido a la creciente morosidad y el incumplimiento en el pago de los créditos hipotecarios que sirven como activo subyacente, así como la resultante disminución en el nivel de protección crediticia con el que cuenta la transacción, tomando en consideración la colateralización, la garantía de pago oportuno (GPO) y el margen financiero del fideicomiso, que ya no resulta suficiente para respaldar la calificación previa de 'mxAAA' bajo los escenarios observados y proyectados por Standard & Poor's.

Los créditos que sirven como colateral de la transacción han incrementado sus niveles de cartera vencida, particularmente en los últimos seis meses (14.36% a finales de mayo de 2010 desde 10.12% a finales de noviembre de 2009), derivado del difícil entorno ante la crisis económica mundial y sus efectos sobre la economía mexicana, como son el incremento en el nivel de desempleo y los menores ingresos disponibles de las familias. Como resultado de esto, la transacción muestra una reducción en su nivel de sobreaforo, el cual se ubicó en (-)0.42% al mes mayo de 2010, sin incluir la GPO de 12.5% que otorga la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Calculamos el sobreaforo restando el cociente del saldo insoluto de los pasivos y la parte vigente del activo (usando incumplimientos estandarizados según la metodología del índice de RMBS de Standard & Poor's) a 1. El saldo actual de los certificados es de 80.41 millones de Unidades de Inversión (UDIs).

En nuestro Índice de RMBS Mexicanos, que publicamos en diciembre de 2009, ya habíamos previsto acciones de calificación a la baja para algunas transacciones de RMBS mexicanas débiles, particularmente las que tienen bajos niveles de protección crediticia debido a una alta tasa de incumplimiento de pago de los créditos y bajo margen financiero (vea el artículo "[Índice de RMBS Mexicanos: Una economía con fundamentales débiles ensombrece la recuperación del sector vivienda](#)"). Aunque la economía mexicana ha empezado a recuperarse, su ritmo de reactivación no ha sido el mismo para todos los sectores económicos. Además, consideramos que los niveles de empleo y de ingresos disponibles podrían requerir más tiempo para su recuperación. A lo anterior, se suma que la adjudicación y la liquidación de las casas que sirven como colateral de los créditos está tomando más tiempo del que estimamos originalmente.

Analizamos las transacciones usando el sistema LEVELS México® para determinar los niveles actualizados de la frecuencia de incumplimiento y severidad de las pérdidas. También nos basamos en nuestro modelo de flujo de efectivo de RMBS mexicanos para determinar las nuevas calificaciones, tomando en cuenta la posición financiera de cada una de las transacciones, su desempeño y su estructura. Modelamos las recuperaciones esperadas provenientes de la liquidación de activos en cada una de las transacciones, de manera consistente con los resultados de LEVELS México® y nuestra metodología y supuestos actuales.