

## RATING ACTION COMMENTARY

# Fitch Sube la Calificación de HIR Casa como Administrador Primario a 'AAFC2+(mex)'

Mexico Tue 28 Feb, 2023 - 14:10 ET

Fitch Ratings - Monterrey - 28 Feb 2023: Fitch Ratings subió la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa) a 'AAFC2+(mex)' desde 'AAFC2(mex)' y modificó la Perspectiva a Estable desde Positiva.

La acción de calificación refleja la materialización de la Perspectiva Positiva asignada en la revisión anterior, la transformación digital y organizacional de la compañía ha resultado en un crecimiento positivo del balance y calidad del portafolio. La calificación considera un desempeño alto en las funciones de administración a través de eficiencias operativas, procesos automatizados y un control de riesgos riguroso. Acorde con las expectativas de Fitch, el administrador reportó un crecimiento de su portafolio con métricas de morosidad controladas, incremento en horas de capacitación y disminución en la tasa de rotación de su personal; factores que soportan el incremento en calificación.

## RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕

RATING ↕

PRIOR ↕

---

---

RMBS Primary  
Servicer

AAFC2+(mex) Rating Outlook Stable

AAFC2(mex) Rat  
Outlook  
Positive

Alza

---

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

## FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

**Estrategia Bien Planeada y Ejecutada:** HIR Casa tiene un historial de operaciones estable respaldado por una estrategia de negocio bien planeada y ejecutada. Desde 2020, implementó un plan de crecimiento basado en la transformación digital, eficiencia operativa y automatización de procesos que evidencian un control de riesgos riguroso. Al cierre de 2022, los resultados de la estrategia de negocio se reflejan en un crecimiento positivo de la cartera total administrada en 8% contra 2021 y de 10% del saldo insoluto. Fitch considera que el compromiso de la compañía y la ejecución correcta de su estrategia han derivado en operaciones eficientes y un crecimiento sostenible.

**Fuentes de Financiamiento Diversificadas Soportan Crecimiento:** HIR Casa tiene una condición capaz de soportar el crecimiento estratégico de la cartera. Fitch considera que las fuentes de financiamiento son flexibles, lo cual es positivo dado el entorno adverso para las entidades financieras no bancarias. Al considerar los estados financieros auditados de 2021 y los internos de 2022, la compañía reporta una tendencia positiva y creciente en utilidad neta con gastos operativos estabilizados. Durante los últimos cuatro años y, a pesar de haber incrementado su apalancamiento, las razones de deuda a capital y de activos sobre pasivos siguen estables al promediar 2.3 veces (x) y 1.4x, respectivamente. Fitch opina que la condición financiera de HIR Casa es suficiente para mantener sus niveles de operación y crecimiento esperado.

**Estabilidad Operativa Respaldada por Rotación Menor:** La empresa continúa adaptando su estructura organizacional acorde con su estrategia de transformación digital. Los cambios resultaron positivos y apoyaron la estabilidad operativa con más horas de capacitación y menor índice de rotación durante 2022 contra 2021. A diciembre de 2022, HIR Casa tenía 276 empleados con una permanencia promedio de 7.6 años dentro de la empresa, reportaron un índice de rotación de 14.4% e impartieron un promedio de 31 horas de capacitación por empleado durante el año. La estabilidad del personal resulta de la estrategia reciente de retención. Desde la última revisión, el administrador concluyó la

implementación de un plan de sucesión formalizado e implementó un esquema de trabajo híbrido permanente.

**Gestión de Riesgos Sólida:** HIR Casa muestra un gobierno corporativo desarrollado y supervisado dentro de un marco de gestión de riesgos sólido que incluye la implementación oportuna de controles. En los últimos dos años, mejoraron su gestión de riesgos al eliminar procesos manuales e institucionalizar procesos como los comités de crédito digitales. Asimismo, utilizan análisis de datos para mejorar su control documental y la toma de decisiones mediante la inclusión de modelos inteligentes que analizan el comportamiento de los clientes y las métricas históricas. Desde la última revisión, incorporaron una matriz que monitorea indicadores financieros clave como medio para contener su riesgo y exposición crediticia, lo que Fitch considera una mejora a su marco de gestión de riesgos.

**Administración Adecuada:** HIR Casa cuenta con un proceso de administración de créditos bien documentado y automatizado, digitalizaron su proceso de originación que les permite llegar a una base de clientes más amplia, incrementaron la respuesta oportuna para mejorar el servicio al cliente y han demostrado una experiencia alta en las actividades generales de administración.

A diciembre de 2022, la cartera total incluía 33,076 contratos con un valor estimado de MXN18,292 millones (diciembre 2021: 31,00 contratos y MXN16,915 millones). La composición se mantuvo similar a la última revisión, alrededor de 70% del portafolio total se componía de garantías hipotecarias (escriturados), 9% de acreditados que completaron su adjudicación (adjudicados), y 21% de ahorradores que están en proceso de completar las cuotas para adjudicación (integrante). En los últimos tres años, la concentración geográfica en Ciudad de México ha disminuido como resultado de su expansión a nivel nacional.

**Disminución de Cartera Vencida:** Desde la última revisión, la cartera vencida se ha estabilizado y disminuido aunque permanece por encima del promedio observado previo a 2020. A diciembre de 2022, la cartera vencida con más de 90 días de atraso representó 5.93% del saldo actual (diciembre 2021: 6.39%). La compañía cuenta con políticas fuertes de recuperación y mitiga la pérdida a través de una razón de crédito a valor menor al promedio del mercado (49%). Fitch opina que HIR Casa muestra una capacidad fuerte de administración de créditos vencidos, ya que es capaz de sostener la calidad de su cartera a la vez que incrementa sus originaciones.

**Plataforma Tecnológica Constantemente Actualizada:** En opinión de Fitch, HIR Casa cuenta con una plataforma tecnológica totalmente integrada, flexible y versátil. Esta se encuentra en una mejora y automatización constantes, ya que refleja controles de

ciberseguridad robustos y es capaz de soportar las operaciones del administrador. Se rigen bajo los estándares para gestionar la seguridad de la información de la norma ISO 27001 y anualmente prueban su plan de recuperación ante desastres (DRP; *disaster recovery plan*) y plan de continuidad de negocios existente (BCP; *business continuity plan*), sin hallazgos relevantes desde la última revisión.

## **SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN**

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--si la calidad de los activos se deteriora y el administrador no es capaz de contener la morosidad o aplicar estrategias de mitigación y recuperación;

--si el administrador reporta una reducción de los niveles de originación y/o cobranza que deteriore la condición financiera de la empresa y le impida cumplir con sus obligaciones;

--si el marco de control interno y las estrategias de gestión de riesgos se deterioran y evidencian una exposición a riesgos operativos;

--si disminuye la permanencia en la empresa, aumenta el índice de rotación del personal y/o disminuyen las horas de capacitación, lo que da lugar a una exposición al riesgo operativo;

--si la plataforma tecnológica y los controles de gestión no se actualizan con frecuencia y da lugar a ineficiencias operativas, entre otros.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--si el administrador demuestra un crecimiento sostenido de la cartera junto con una disminución de los índices de morosidad, al mismo tiempo que mantiene una condición financiera más fuerte y sigue reforzando su marco de control interno;

--si el administrador es capaz de demostrar una permanencia sólida de la fuerza laboral y un liderazgo fuerte acompañado de un programa de capacitación robusto y niveles decrecientes de rotación de personal;

--todo lo anterior mientras mantiene sus estándares de servicio y operativos actuales, entre otros.

## **PARTICIPACIÓN**

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

## **CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL:**

--Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Enero 12, 2023).

## **INFORMACIÓN REGULATORIA**

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 1/marzo/2022

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: HIR Casa

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros internos al cierre de diciembre de 2022, reportes internos, presentaciones y datos provistos por la compañía con diversas fechas de corte para la información en forma de datos financieros y no-financieros.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde 31/diciembre/2014 hasta 31/diciembre/2022.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador

o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

## **FITCH RATINGS ANALYSTS**

### **Alejandra Barajas**

Associate Director

Analista Líder

+52 81 4161 7100

alejandra.barajas@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,  
Monterrey 64920

### **Marcela Morales**

Senior Analyst

Analista Secundario

+52 81 4161 7097

marcela.morales@fitchratings.com

### **Elsa Segura**

Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7025

elsa.segura@fitchratings.com

## **MEDIA CONTACTS**

### **Liliana Garcia**

Monterrey

+52 81 4161 7066

liliana.garcia@fitchratings.com

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/mexico](http://www.fitchratings.com/site/mexico).

## **PARTICIPATION STATUS**

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if

any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

## **APPLICABLE CRITERIA**

[Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito \(pub. 12 Jan 2023\)](#)

## **ADDITIONAL DISCLOSURES**

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

## **ENDORSEMENT STATUS**

Bienes Programados, S.A. de C.V. -

## **DISCLAIMER & COPYRIGHT**

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún

individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo,

personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2023 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

## **SOLICITATION STATUS**

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

## **ENDORSEMENT POLICY**

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

---

Structured Finance   RMBS Seller/Serviceers   Structured Finance: RMBS   Latin America

Mexico

---

