



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Ratifica Calificación de SHF como Administrador Primario en 'AAFC1(mex)'

Mexico Fri 17 Oct, 2025 - 6:10 PM ET

Fitch Ratings - Mexico City - 17 Oct 2025: Fitch Ratings ratificó la calificación como administrador primario de activos financieros de crédito de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) en 'AAFC1(mex)'. La Perspectiva es Estable.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⚡	RATING ⚡	PRIOR ⚡
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institucion De Banca De Desarrollo		
RMBS Primary Servicer	AAFC1(mex) Rating Outlook Stable Afirmada	AAFC1(mex) Rat Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Administración Sin Cambios Tras Elección Presidencial: SHF es una institución clave en la política de vivienda en México, enfocada en otorgar garantías y financiamiento para vivienda preferentemente de interés social. El gobierno corporativo y programas de SHF los define el presidente en curso, por lo que los miembros del consejo, la alta administración y los objetivos suelen cambiar con cada administración presidencial. Desde la última revisión,

comenzó un nuevo ciclo presidencial; sin embargo, este gobierno solo actualizó el Consejo Directivo, lo cual reflejó cambios en las instituciones mexicanas que lo integran. Los objetivos estratégicos de SHF y la alta dirección permanecieron, en gran medida, sin cambios. Fitch considera que esta estabilidad favorece la continuidad en el cumplimiento de los objetivos de SHF. Con información de 2025, la alta dirección promedia 9.36 años en la compañía y más de 23 años de experiencia en la industria. Para Fitch, esta experiencia de la alta dirección favorece la continuidad operativa de la entidad.

La calificación del administrador se centra en las actividades del Crédito Sindicado 1. A junio de 2025, su portafolio alcanzó MXN401.3 millones, equivalentes a 1.3% del portafolio total de créditos comerciales administrado por SHF, y se ubicó por debajo de MXN1,036.2 millones registrados en junio de 2024. Esta disminución se debe principalmente a la caída en la originación de créditos puente ante los retos que ha enfrentado el sector vivienda por el aumento en los costos de insumos de construcción y las tasas de interés elevadas.

Condición Financiera Sólida: En agosto de 2025, Fitch afirmó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de SHF en 'AAA(mex)' y 'F1+(mex)', respectivamente, con base en el respaldo el Gobierno federal cuando sea necesario. La certeza de este apoyo se sustenta en la calificación internacional de riesgo emisor (IDR; *issuer default rating*) de México de 'BBB-' con Perspectiva Estable. En consecuencia, Fitch considera que la situación financiera de SHF se mantiene robusta por la probabilidad de recibir asistencia del gobierno mexicano y, por ende, no identifica riesgos de continuidad de la empresa como administrador de activos.

Personal Estable con Capacitación Adecuada: A la fecha de esta revisión, SHF cuenta con 430 empleados, por debajo de los 444 de la evaluación anterior. La antigüedad promedio dentro de la institución aumentó a 8.17 años (desde 7.6 años), y superando el promedio de 5.5 años observado entre otras entidades calificadas por Fitch. La rotación de personal disminuyó a 10.8% en los últimos 12 meses, una mejora notable frente al 20.44% de un año antes; la rotación se debe en gran medida a cambios en el personal operativo sin impactar la administración de créditos, lo cual no se considera como un riesgo significativo y se mantiene por debajo del promedio del sector de 23.6%.

Las horas de capacitación también aumentaron ya que los empleados recibieron un promedio de 22.87 horas de formación al cierre de 2024 (2023: 19.98 horas). En opinión de Fitch, SHF mantiene una fuerza laboral estable y en capacitación continua, respaldada por una administración experimentada.

Observaciones de Auditoría Interna Mitigadas con una Gestión de Riesgos Sólida: SHF se beneficia cada año de procesos de auditoría interna y externa. En la auditoría interna de

enero a diciembre de 2024, la entidad identificó varios hallazgos; a junio de 2025 algunos siguen en proceso de ser resueltos, aunque estos puntos no se consideran relevantes ni implican un riesgo operativo. La administración de riesgos de la entidad se mantiene sólida, respaldada por múltiples comités internos con miembros experimentados y criterios robustos para identificar, evaluar y monitorear exposiciones a riesgos y hacer cumplir límites, lo que Fitch considera que mitiga cualquier riesgo identificado en los procesos de auditoría. Las actualizaciones recientes al Manual de Crédito se consideran positivas y reflejan el compromiso de la entidad con procedimientos y controles bien documentados.

Reportes Automatizados y Administración Adecuada: Los sistemas de SHF generan automáticamente reportes oportunos sobre cobranzas y el estado general del portafolio, lo que respalda un monitoreo eficiente y una toma de decisiones más ágil. En opinión de Fitch, el alcance y la frecuencia de los reportes del portafolio se ajustan a las necesidades de la entidad y se alinean con su nivel de calificación actual. Este esquema de información ayuda a la administración a dar seguimiento a las tendencias de desempeño, identificar riesgos emergentes y tomar acciones correctivas cuando sea necesario.

Incremento de la Morosidad en Línea con las Condiciones del Mercado: Al 30 de junio de 2025, SHF reportó en sus estados financieros una cartera vencida en créditos comerciales equivalente a 29.9% del total de la cartera, que incluye cartera de crédito en etapas 1, 2 y 3, así como cartera de crédito valuada a valor razonable. Este indicador de morosidad supera al observado en junio de 2024 de 15.9%, y refleja la disminución en la capacidad de pago de algunos desarrolladores, dados los incrementos en los costos de edificación y, por ende, el aumento en el precio de las viviendas y el consecuente impacto en la comercialización, y reduce la originación. En línea con esto, la base de cartera total disminuyó 22.7% al 30 de junio de 2025 comparado con un año antes.

Aunque el aumento de la cartera vencida podría considerarse negativo, Fitch considera que el desempeño del portafolio está en línea con su saldo decreciente y con el enfoque de la entidad hacia otros productos de crédito, como seguros y garantías. Por último, Fitch considera que la capacidad operativa en cuanto a gestión de cartera de SHF sigue alineada con lo esperado para su calificación actual, que considera su adecuado proceso de cobranza, el cual se apoya de una sólida plataforma tecnológica, controles de calidad robustos y procesos de monitoreo precisos, su alta regulación y la alineación de sus procesos y objetivos con los objetivos del gobierno mexicano.

Plataforma Tecnológica Sólida: La entidad utiliza una plataforma bancaria central robusta que proporciona detalles de los créditos en tiempo real, como desembolsos, avance de obra y pagos, y que respalda la administración del portafolio. SHF prueba constantemente su

plataforma tecnológica para atender riesgos de ciberseguridad y contempla presupuestos anuales para seguir fortaleciendo su protección. El administrador mantiene el sistema actualizado para asegurar operaciones fluidas. La entidad también probó dos veces su Plan de Continuidad de Negocio desde la última revisión, lo cual confirma la confiabilidad de la plataforma. Fitch considera que la tecnología es sólida y tiene un buen desempeño.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--la calificación podría disminuir si la entidad dejara de recibir apoyo explícito para sus obligaciones contractuales por parte del Gobierno federal, lo que supondría una afectación significativa de su posición financiera y sus capacidades operativas, si la exposición a riesgos de mercado, crédito u operativos resulta en una interrupción significativa en las operaciones de la entidad como administrador, entre otros.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--el administrador ya cuenta con la máxima calificación, por lo que no es posible un incremento.

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 – MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 7/agosto /2024

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: estados financieros dictaminados al cierre del año 2024 y estados financieros internos al cierre de marzo 2025, 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/2016 hasta 30/junio/2025

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

Marcela Morales

Senior Analyst

Analista Líder

+52 81 4161 7097

marcela.morales@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

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

Daniel Jimenez

Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7041

daniel.jimenez@fitchratings.com

Mariana Zuluaga

Director

Presidente del Comité de Calificación

+57 601 241 3245

mariana.zuluaga@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

APPLICABLE CRITERIA

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

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Credito, Institucion de Banca de Desarrollo -



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 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. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

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 © 2025 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. 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.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

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.