

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Aumenta Calificación Nacional de FHA a 'AA+(gtm)'; Perspectiva Estable

Central America Guatemala Tue 04 Jul, 2023 - 6:48 PM ET

Fitch Ratings - San Salvador - 04 Jul 2023: Fitch Ratings subió la calificación nacional de fortaleza financiera de aseguradora del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) a 'AA+(gtm)' desde 'AA(gtm)'. La Perspectiva es Estable.

Como resultado del proceso de revisión de la calificación, Fitch consideró la capacidad de soporte del Estado guatemalteco para proveerle soporte a FHA, en caso de ser necesario, como se refleja en la calificación soberana de Guatemala de 'BB'. Para mayor información ver ["Fitch Upgrades Guatemala to 'BB'; Outlook Stable"](#).

La calificación incorporó también la propensión de soporte del Estado, considerando que conforme a su Ley Orgánica dispone del mecanismo de emisión de bonos para solventar sus obligaciones relacionadas con los seguros de hipoteca, los que gozarían de garantía ilimitada del Estado.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Fitch considera en la calificación de FHA la capacidad de soporte del Estado guatemalteco [BB Perspectiva Estable], como su propietario único, y la disposición del Estado de proveerle soporte, en caso de ser necesario. Esto último es teniendo en cuenta que, de acuerdo a su ley de creación, FHA dispone del mecanismo de emisión de bonos para solventar sus obligaciones relacionadas con los seguros de hipoteca, los que gozarían de garantía ilimitada del Estado de Guatemala.

La agencia considera que la importancia estratégica de FHA para el Estado se mantendrá estable en el tiempo dado su objetivo de promover el financiamiento a largo plazo para la adquisición de vivienda en Guatemala. Lo anterior lo logra a través de la colocación de seguros de hipoteca para las garantías que respaldan el financiamiento otorgado por las

entidades financieras con las que trabaja. La operación se complementa con la emisión de seguros de desgravamen, cuyo objetivo es permitir que los asegurados puedan conservar la propiedad financiada ante eventualidades como la pérdida de empleo, fallecimiento o invalidez.

Fitch opina que el modelo de negocio con que opera FHA constituye una ventaja competitiva fuerte. Dicho modelo es especializado y se enfoca principalmente en la emisión de seguros de hipoteca para préstamos de vivienda otorgados por instituciones financieras locales, los que, a su vez, financian proyectos de desarrollo de vivienda a lo largo del país. Como resultado, el instituto se mantiene como un competidor relevante en un nicho en el que enfrenta competencia baja, además de alcanzar una escala de operación que le permite lograr una dilución favorable de sus costos operativos.

Conforme a la ley que rige las operaciones de FHA, el instituto no es una fuente productora de ingresos fiscales, lo que históricamente ha permitido un crecimiento robusto y constante de su patrimonio. Esto, en opinión de Fitch, convierte la posición patrimonial de FHA en una de sus principales fortalezas dentro de su perfil crediticio. Al cierre de 2022, el apalancamiento de activos totales a capital de 1.26 veces (x) destacó frente a su promedio de los tres años previos, lo cual evidencia margen para continuar creciendo.

Al cierre de 2022, el desempeño del FHA se benefició de una evolución favorable en la siniestralidad de sus dos tipos de seguros, tras haber presentado en 2021 afectaciones derivadas de la pandemia de coronavirus. A la misma fecha, la operación retomó su desempeño histórico; su índice de siniestralidad neta fue de 9.2%, más cercano a lo registrado antes de la pandemia. Lo anterior, sumado a la contribución de los ingresos por la venta de inmuebles adjudicados, e ingresos financieros altos permitieron a FHA mantener niveles de rentabilidad buenos, con un ROAE de 14.2%.

La posición de liquidez de FHA se favorece de la proporción significativa de recursos de liquidez alta en su balance, entre los que sobresalen el disponible y los depósitos a plazo, los cuales equivalen a 84.7% del activo total. La estrategia de inversión se orienta principalmente a depósitos a corto plazo en instituciones financieras locales, que permitan hacer frente a las liquidaciones por pagos de reclamos.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

--considerando que la calificación asignada se basa en el beneficio de soporte por parte del Gobierno de Guatemala la calificación de FHA es sensible a cambios negativos en la calificación soberana de Guatemala otorgada por Fitch.

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

--considerando que la calificación asignada se basa en el beneficio de soporte por parte del Gobierno de Guatemala, la calificación de FHA es sensible a cambios positivos en su calificación soberana otorgada por Fitch.

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), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Seguros (Enero 14, 2022).

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	ENac FFA	AA(gtm) Rating Outlook Stable
	AA+(gtm) Rating Outlook Stable	Alza

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Maria Jose Arango

Associate Director

Analista Líder

+503 2516 6620

mariajose.arango@fitchratings.com

Fitch Centroamérica, S.A
Edificio Plaza Cristal 3er. Nivel San Salvador

Jazmin Roque

Director

Analista Secundario

+503 2516 6607

jazmin.roque@fitchratings.com

Eduardo Recinos

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+503 2516 6606

eduardo.recinos@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Elizabeth Fogerty**

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

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

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 de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Seguros \(pub. 14 Jan 2022\)](#)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Prism Factor-Based Capital Model, v1.8.0 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

-

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.

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

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación para agencias de calificación crediticia (CRA; Credit Rating Agencies) de EU o la Regulación de 2019 de las Agencias de Calificación Crediticia de UK (enmienda, etc.) (salió de EU), según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado EU Regulatory Disclosures dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.