

---

## **Fitch Ratings** toma acciones de calificación sobre bonos respaldados por hipotecas de **GMAC**

---

**Monterrey, N.L.** (Octubre 8, 2010): Fitch modificó a la baja la calificación de cuatro bonos respaldados por créditos hipotecarios que forman parte de los programas de emisión de GMAC Financiera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (GMAC). Asimismo colocó en observación negativa la calificación de cinco bonos emitidos por esa misma institución.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

MXMACCB 05U – la calificación AAA(mex) se coloca en observación negativa.

MXMACCB 052U – la calificación AA+(mex) se mantiene en observación negativa.

MXMACCB 06U – la calificación AA(mex) se mantiene en observación negativa.

MXMACFW06U – se modificó a la baja la calificación a B-(mex) desde B(mex), y se mantiene la observación negativa.

MXMACFW062U – se modificó a la baja la calificación a CC(mex) desde CCC(mex) y se mantiene en observación negativa.

MXMACFW 07U– la calificación A(mex) se coloca en observación negativa.

MXMACFW 072U– la calificación en BBB+(mex) se coloca en observación negativa.

MXMACFW 074U– se modificó a la baja la calificación a BBB-(mex) desde BBB(mex), y se coloca en observación negativa.

MXMACFW 076U– se modificó a la baja la calificación a B(mex) desde BB-(mex), y se coloca en observación negativa.

### **MXMACCB 05U**

Esta transacción cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de International Finance Corporation (IFC), la cual cubre el 10.60% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez, sin que el monto total de desembolsos sobrepase el equivalente a US\$6,850,000 dólares. Al 25 de Septiembre 2010 con base a los reportes de distribución emitidos por el Representante Común esta garantía aún no ha sido ejercida. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una cobertura (GPI) dada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta el 25%. Al momento en que los créditos fueron originados los acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción eran asalariados en el sector formal de la economía.

Al 25 de Marzo 2010 esta transacción contaba con un aforo de -1.45%, mientras que al 25 de septiembre del 2010 se contaba con un aforo de -4.32%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 16.02% al 1° de Marzo 2010 a 20.08% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 13.19 % a 15.95% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 135 créditos en proceso judicial y 11 propiedades en inventario con un valor de 1,030,718.47 UDIs.

La cartera que respalda esta transacción es administrada por Patrimonio y la cartera total se encuentra concentrada en los estados de México (31.76%), Nuevo León (24.69%) y Baja California Norte (19.02%).

### **MXMACCB 052U**

Esta transacción cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de International Finance Corporation (IFC), la cual cubre hasta 7% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez, sin que el monto total de desembolsos sobrepase el equivalente a US\$7,000,000 de dólares. Al 25 de Septiembre 2010 con base a los reportes de distribución emitidos por el Representante Común se ha hecho uso de esta garantía por un monto igual a 1,632,627.21 UDIs. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una cobertura (GPI) dada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta el 25%. Al momento en que los créditos fueron originados el 87.98% de lo acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción, formaban parte de la economía formal más no contaban con un sueldo fijo, es decir, no eran asalariados.

Al 25 de Marzo 2010 esta transacción contaba con un aforo de -6.01%, mientras que al 25 de Septiembre 2010 se contaba con un aforo de -5.84%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 20.08% al 1° de Marzo 2010 a 22.91% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 15.28% a 18.41% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 266 créditos en proceso judicial y 17 propiedades en inventario con un valor de 1,258,481.02 UDIs.

El 82.10% de la cartera actual es administrada por Crédito y Casa, el 13.98% por Hipotecaria Su Casita y el 3.92% por GMAC. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (19.13%), México (12.62%) y Jalisco (9.33%).

### **MXMACCB 06U**

Esta transacción cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de International Finance Corporation (IFC), la cual cubre hasta 10.95% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez, sin que el monto total de desembolsos sobrepase el equivalente a US\$7,920,400 de dólares. Al 25 de Septiembre 2010, con base al reporte de distribuciones emitido por el Representante Común, se ha hecho uso de esta garantía por un monto igual a 5,255,234.03 UDIs. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una cobertura (GPI) dada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta el 25%. Al momento en que los créditos fueron originados el 94.87% de lo acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción formaban parte de la economía formal más no contaban con un sueldo fijo, es decir, no eran asalariados.

Al 25 de Marzo 2010 esta transacción contaba con un aforo de -5.97%, mientras que al 25 de Septiembre 2010 se contaba con un aforo de -6.25%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 22.04% al 1° de Marzo 2010 a 25.01% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 16.65% a 20.33% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 242 créditos en proceso judicial y 4 propiedades en inventario con un valor de 1,005,310.61 UDIs.

El 95.7% de la cartera actual es administrada por Crédito y Casa y el 4.3% por Hipotecaria Su Casita. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (19.82%), Sinaloa (11.91%) y Yucatán (10.51%).

### **MXMACFW06U\_062U**

Esta transacción cuenta con una garantía financiera por parte de Financial Guaranty Insurance Company (FGIC), la cual garantiza el 100% del pago de principal e intereses. Aunque FGIC aun se encuentra

obligado a cubrir el pago mensual de intereses y pago de principal a vencimiento a los tenedores, Fitch analizó esta emisión sin considerar el impacto de la garantía financiera provista por FGIC. Esta acción de calificación es consistente con la práctica de Fitch en otros sectores de financiamiento estructurado.

Al 25 de Marzo 2010 se contaba con un aforo de -65.6%, el cual disminuyó a -85.15% al 25 de Septiembre 2010. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 37.85% al 1 de Marzo 2010 a 41.74% al 1 de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 27.67% a 32.96% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 297 créditos en proceso judicial y 260 propiedades en inventario con un valor equivalente a 23,853,362.96 UDIs.

El 86.02% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 9.32% por GMAC y el 4.67% por Crédito y Casa.

### **MXMACFW 07U\_072U**

Esta transacción cuenta con una garantía financiera por parte de Financial Guaranty Insurance Company (FGIC), la cual garantiza el 100% del pago de principal e intereses de la Serie A (MXMACFW07U). La calificación de fortaleza como asegurador financiero de FGIC fue retirada por esta agencia calificadoras, el 24 de Noviembre de 2008. Aunque FGIC aun se encuentra obligado a cubrir el pago mensual de intereses y pago de principal a vencimiento a los tenedores, Fitch analizó esta emisión sin considerar el impacto de la garantía financiera provista por FGIC. Esta acción de calificación es consistente con la práctica de Fitch en otros sectores de financiamiento estructurado. Ninguno de los créditos que respaldan esta transacción cuenta con seguro de crédito a la vivienda, lo cual incrementa la severidad de la pérdida en caso de presentarse un incumplimiento.

Al 25 de Marzo 2010 esta transacción contaba con un aforo de -14.47%, mientras que al 25 de Septiembre 2010 se contaba con un aforo de -17.58%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 22.19% al 1° de Marzo 2010 a 24.77% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 16.2% a 19.57% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 304 créditos en proceso judicial y 104 propiedades en inventario con un valor de 10,406,286.7 UDIs.

El 41.46% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 42.82% por Crédito Inmobiliario, el 12.13% por Crédito y Casa y el 3.59% por Vértice. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (21.63%), México (17.77%) y Quintana Roo (10.68%).

### **MXMACFW 074U**

Al 25 de Marzo 2010 esta transacción contaba con un aforo de -19.4%, mientras que al 25 de Septiembre 2010 se contaba con un aforo de -29.07%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 23.74% al 1° de Marzo 2010 a 29.5% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 16.69% a 21.92% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 491 créditos en proceso judicial y 162 propiedades en inventario con un valor de 15,874,990.22 UDIs. Ninguno de los créditos que respaldan esta transacción cuenta con seguro de crédito a la vivienda, lo cual incrementa la severidad de la pérdida en caso de presentarse un incumplimiento.

El 42.83% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 38.2% por Crédito Inmobiliario y el 19% por Crédito y Casa. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (18.31%), México (17.88%) y Quintana Roo (11.9%).

### MXMACFW 076U

Al 25 de Marzo 2010 esta transacción contaba con un aforo de -34.31%, mientras que al 25 de Septiembre 2010 se contaba con un aforo de -49.22%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 27.72% al 1° de Marzo 2010 a 32.62% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 17.39% a 24.61% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 238 créditos en proceso judicial y 157 propiedades en inventario con un valor de 16,490,178.35 UDIs. Ninguno de los créditos que respaldan esta transacción cuenta con seguro de crédito a la vivienda, lo cual incrementa la severidad de la pérdida en caso de presentarse un incumplimiento.

El 71.05% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 15.33% por Crédito y Casa y el 13.6% por Crédito Inmobiliario. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (22.04 %), México (16.78%) y Quintana Roo (13.95%).

Fitch realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepago, créditos en proceso judicial, recuperaciones, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

El modelo de flujo de efectivo incorpora todas las mejoras crediticias de cada una de las emisiones, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecida en el contrato de fideicomiso respectivo. El modelo de flujo de efectivo incorpora además el total del inventario de propiedades recuperadas, así como el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, morosidad (esto es, flujo de cobranza diferido producto de atrasos en los pagos por parte de los deudores), margen financiero y recuperación de seguros de crédito a la vivienda.

### Contactos Fitch Ratings.

Fernando Padilla (Analista Líder)

Director

Fitch México S.A. de C.V.

+ 52 (55) 5202.7302

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88, Edificio Picasso, México D.F.

Alejandra Gallardo (Analista Secundario)

Research Analyst

+52 (81) 8399.9100

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

Relación con los medios: Edna Gómez, Monterrey, Nuevo León, Tel: +52 (81) 8399.9100 Mail:

[edna.gomez@fitchratings.com](mailto:edna.gomez@fitchratings.com)

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A de C.V, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de GMAC Financiera, S.A. de C.V, Banco INVEX y MONEX visite nuestras páginas [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

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

- Mexican RMBS Criteria, October 26, 2007.
- Global Structured Finance Rating Criteria, August 16 2010.