

---

## Fitch modifica a la baja la calificación como Administrador de Activos Financieros de Crédito a Terracota

---

**Monterrey, N.L. (Enero 31, 2011):** Fitch Ratings modificó a la baja la calificación como Administrador de Activos Financieros Especial de Crédito a Terracota, S.A. de C.V. (Terracota) en 'AAFC3-(mex)' desde 'AAFC3(mex)'.

La calificación se fundamenta en la alta experiencia de su plantilla directiva en la administración de activos así como dentro de la industria, procesos documentados y disponibles para la operación y una plataforma tecnológica lo suficientemente preparada para soportar las operaciones diarias. La calificación se ve limitada por la volatilidad en su plantilla laboral y el relativo deterioro de su estructura financiera con respecto a ejercicios previos, estas dos limitantes se deben en gran medida a las disminuciones en facturación con respecto a la actividad de administrador. Además, la calificación contempla la ausencia de miembros independientes en su consejo de administración para que dicho órgano brinde autonomía en la toma de decisiones.

Los directivos de Terracota laboraron anteriormente en otras entidades dedicadas a la originación y administración de activos financieros de crédito, por lo cual tienen más de 18 años de experiencia en la industria. A octubre de 2010, la plantilla laboral es de 12 empleados (Diciembre 2009: 16 empleados), de los cuales 4 son socios directivos y los 8 restantes son empleados operativos. Dicho cambio, da una disminución de un 25% en el transcurso de menos de 1 año. Estos cambios son algunos de los efectos que trae consigo la disminución que existe en la facturación, así que la empresa ahora privilegia la contratación por proyecto (empleados temporales).

La empresa lleva a cabo sus operaciones con apego a sus manuales, los cuales se encuentran impresos a disponibilidad de sus empleados en todo momento. Sin embargo, el acceso a dichos documentos depende de la función de cada empleado. Con la finalidad de detallar las actividades a realizar en cada portafolio administrado, se emite un manual de operación para cada transacción. Terracota no cuenta con un consejo de administración apropiadamente conformado por lo que las decisiones son tomadas por los cuatros directivos de la empresa en conjunto. De igual forma, no cuenta con un área de auditoría interna ya que el director general revisa personalmente la operación de la compañía y el apego a los procedimientos descritos en cada uno de los manuales. La auditoría externa se lleva a cabo solamente cuando es requerida dentro de alguna operación.

En opinión de Fitch, Terracota cuenta con una plataforma tecnológica lo suficientemente preparada para soportar las operaciones diarias. Cuentan con licencias de uso de un Sistema de Administración denominado "Loanledge" con un manejador de base de datos denominado Pervasive SQL en ambiente Windows, que permite exportar la información a archivos de texto o CSV manipulables en Excel para efecto de reporte. Los reportes para cada transacción en la que participa Terracota son diseñados para cada proyecto a la par de los procedimientos aplicables a la misma y se incluye una descripción de los mismos en el manual correspondiente. Siendo reportes estáticos, estos son almacenados en las bases de datos para ser entregados a los inversionistas o dueños de los portafolios administrados de acuerdo a la periodicidad establecida.

Desde la perspectiva de Fitch, la estructura financiera de Terracota se ha ido deteriorando paulatinamente, ya que presenta pérdidas, como consecuencia a la disminución con respecto al número de portafolios administrados. Al cierre de octubre de 2010, la empresa presentaba una pérdida de \$27,677 pesos debido al decremento en el volumen de carteras en administración. Del mismo modo, como se presentó anteriormente, los ingresos de la compañía por concepto de servicios también han reflejado un decremento del 35% con respecto al mismo periodo del año anterior.

### Contactos Fitch Ratings:

Claudia Villarreal (Analista Líder)  
Analista  
Fitch México S.A. de C.V.  
+52 81 8399 9165  
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

Román Sánchez (Analista Secundario)  
Director Asociado  
+52 81 8399 9119

Alejandro García (Presidente del Comité de Calificación)  
Director Senior  
+52 81 8399 9146

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, N.L., +52 81 8399 9100

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Terracota y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información sobre Terracota, visite nuestras páginas [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar esta calificación son:

- *Global Rating Criteria for Structured Finance Servicers*, publicada en Agosto 16, 2010 y
- *Criterios Globales para la Calificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado*, publicada en Agosto 16, 2010