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

Monterrey, N.L. (Marzo 18, 2011): Fitch modificó a la baja la calificación de ocho 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 mantuvo en observación negativa la calificación de ocho bonos emitidos por esa misma institución.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

MXMACCB 05U – se modificó a la baja la calificación a AA+(mex) desde AAA(mex), y se asigna perspectiva crediticia negativa.

MXMACCB 052U – se modificó a la baja la calificación a AA-(mex) desde AA+(mex), y se mantiene en observación negativa.

MXMACCB 06U – se modificó a la baja la calificación a A(mex) desde AA(mex), y se mantiene en observación negativa.

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

MXMACFW062U – la calificación a CC(mex) se mantiene en observación negativa.

MXMACFW 07U – se modificó a la baja la calificación a BBB+(mex) desde A(mex), y se mantiene en observación negativa.

MXMACFW 072U – se modificó a la baja la calificación a BBB-(mex) desde BBB+(mex), y se mantiene en observación negativa.

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

MXMACFW 076U – se modificó a la baja la calificación a CCC(mex) desde B(mex), y se mantiene 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 febrero 2011 con base a los reportes de distribución emitidos por el Representante Común se ha hecho uso de esta garantía por un monto igual a 73,863.71 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 los acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción eran asalariados en el sector formal de la economía.

Al 27 de septiembre 2010 esta transacción contaba con un aforo de -4.32%, mientras que al 25 de febrero 2011 se contaba con un aforo de -4.77%. 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 20.08% al 1 de septiembre 2010 a 22.45% al 1° de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 15.95 % a 18.75% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 137 créditos en proceso judicial y 12 propiedades en inventario con un valor de 1,198,287.43 UDIs.

La cartera que respalda esta transacción es administrada por Patrimonio y la cartera total se encuentra concentrada en los estados de México (32.6%), Nuevo León (24.25%) y Baja California Norte (18.77%).

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 febrero 2011 con base a los reportes de distribución emitidos por el Representante Común se ha hecho uso de esta garantía por un monto igual a 5,200,884.00 UDIs. Adicionalmente la mayoría de 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 27 de septiembre 2010 esta transacción contaba con un aforo de -5.84%, mientras que al 25 de febrero 2011 se contaba con un aforo de -9.25%. 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 22.91% al 1 de septiembre 2010 a 29.03% al 1° de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 18.41% a 22.46% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 278 créditos en proceso judicial y 23 propiedades en inventario con un valor de 1,641,805.50 UDIs.

La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (19.74%), México (12.73%) y Jalisco (8.38%).

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 febrero 2011, con base al reporte de distribuciones emitido por el Representante Común, se ha hecho uso de esta garantía por un monto igual a 9,753,552.29 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 27 de septiembre 2010 esta transacción contaba con un aforo de -6.25%, mientras que al 25 de febrero 2011 se contaba con un aforo de -8.32%. 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 25.01% al 1 de septiembre 2010 a 31.74% al 1 de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 20.33% a 26.07% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 262 créditos en proceso judicial y 15 propiedades en inventario con un valor de 1,144,449.70 UDIs.

La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (19.95%), Sinaloa (11.81%) y Yucatán (10.61%).

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 27 de septiembre 2010 se contaba con un aforo de -85.15%, el cual disminuyo a -108.71% al 25 de febrero 2011. 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 41.74% al 1 de septiembre 2010 a 47.47% al 1 de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días paso de 32.96% a 40.69% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 258 créditos en proceso judicial y 259 propiedades en inventario con un valor equivalente a 23,366,614.99 UDIs.

La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (33.53%), Quintana Roo (13.17%) y México (12.36%).

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 calificador, 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 27 de septiembre 2010 esta transacción contaba con un aforo de -17.58%, mientras que al 25 de febrero 2011 se contaba con un aforo de -26.26%. 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 24.77% al 1 septiembre 2010 a 30.61% al 1° de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 19.57% a 24.43% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 300 créditos en proceso judicial y 110 propiedades en inventario con un valor de 10,896,759.83 UDIs.

La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (21.42%), México (17.84%) y Quintana Roo (10.9%).

MXMACFW 074U

Al 27 de septiembre 2010 esta transacción contaba con un aforo de -29.07%, mientras que al 25 de febrero 2011 se contaba con un aforo de -39.56%. 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 29.5% al 1 de septiembre 2010 a 35.24% al 1° de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 21.92% a 28.1% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 490 créditos en proceso judicial y 176 propiedades en inventario con un valor de 17,246,635.68 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.

La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (18.22%), México (17.96%) y Quintana Roo (12.04 %).

MXMACFW 076U

Al 27 de septiembre 2010 esta transacción contaba con un aforo de -49.22%, mientras que al 25 de febrero 2011 se contaba con un aforo de -69.08%. 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 32.62% al 1 de septiembre 2010 a 40.34% al 1 de febrero 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 24.61% a 32.62% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 226 créditos en proceso judicial y 160 propiedades en inventario con un valor de 15,763,566.88 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.

La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (21.96 %), México (17.15%) y Quintana Roo (14.34%).

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.

Las calificaciones actuales consideran la sustitución de administrador primario en algunas carteras de créditos hipotecarios que respaldan estos bonos, lo cual podría afectar los flujos hacia los fideicomisos debido a que los acreditados no estén familiarizados con las prácticas y procedimientos de un administrador nuevo pero a su vez podría mejorar las prácticas de cobranza a largo plazo.

Contactos Fitch Ratings

Alejandra Gallardo (Analista Líder)
Analista
Fitch México S.A. de C.V.
+52 (81) 8399.9100
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey N.L.

Eduardo Dibildox (Analista Secundario)
Director Asociado
+52 (81) 8399.9100

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director
+ 1 312 368.2052

Relación con medios: Edna Gómez, Monterrey, Nuevo León, Tel: +52 (81) 8399.9100 Mail: 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 y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet www.fitchratings.com.

- 'Rating Criteria for RMBS in Latin America', March 17, 2011.
- 'Global Structured Finance Rating Criteria', August 16 2010.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.