

Fecha de Publicación: 30 de septiembre de 2011

## Comunicado de Prensa

# S&P baja clasificaciones de Patrimonio como administrador de créditos hipotecarios residenciales y a la construcción a PROMEDIO; la perspectiva es estable

### Contactos analíticos:

Mariana Zuluaga, México, 52 (55) 5081-4443, [mariana\\_zuluaga@standardandpoors.com](mailto:mariana_zuluaga@standardandpoors.com)

Mauricio Tello, México, 52 (55) 5081-4446, [mauricio\\_tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio_tello@standardandpoors.com)

---

## Resumen

- Las carteras de créditos administradas por Patrimonio han presentado altos índices de morosidad principalmente las de terceros, que al tomarlas como administrador sustituto, ya mostraban problemas en su desempeño.
- En nuestra opinión, las medidas operativas que se eligieron para poder dar un servicio efectivo de cobranza a éste nuevo portafolio fueron acertadas y podrían tener una influencia positiva en el desempeño de la cobranza en el mediano a largo plazo, sin embargo, creemos que éstas se implementaron a destiempo o presentan retrasos en su implementación, lo que aumenta el riesgo crediticio y operativo de dichos portafolios.
- Bajamos nuestras clasificaciones de Patrimonio como administrador de créditos hipotecarios residenciales y a la construcción en el mercado mexicano a PROMEDIO de SUPERIOR AL PROMEDIO.
- La perspectiva de ambas clasificaciones es estable.
- La posición financiera de Patrimonio es Insuficiente.

México, D.F., 30 de septiembre de 2011.- Standard & Poor's Ratings Services bajó hoy sus clasificaciones de Patrimonio, S.A. de C.V. S.F.O.L. (Patrimonio) como administrador de créditos hipotecarios residenciales y a la construcción en el mercado mexicano a PROMEDIO de SUPERIOR AL PROMEDIO. La perspectiva de ambas clasificaciones es estable.

Las clasificaciones como administrador de cartera en general están respaldadas por las subclasificaciones de PROMEDIO para Capacidad gerencial y Estructura organizacional y para Administración de cartera, para ambas categorías de administración de activos. La posición financiera de Patrimonio es Insuficiente.

El mercado hipotecario de México se había caracterizado porque las sofoles originaban y administraban sus créditos bursatilizados. Tras la crisis financiera de 2008-2010 varias de las sofoles salieron del mercado y los inversionistas de emisiones respaldadas por hipotecas residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) requirieron administradores de reemplazo para continuar las tareas de administración y cobranza de las bursatilizaciones vigentes y que ofrecieran mayor transparencia y mejores capacidades de reporte.

Teniendo en cuenta esa situación de mercado, en julio de 2010, los accionistas de Patrimonio decidieron incursionar como administrador sustituto asumiendo la administración de activos de las bursatilizaciones emitidas por sofoles como GMAC Financiera (no calificada), Hipotecaria Su Casita (mxCCC/Estable/mxC) e Hipotecaria Crédito y Casa (no calificada), cuyas carteras residenciales ya presentaban altos niveles de cartera vencida al momento de tomarlas.

### **Factores clave - administrador de créditos residenciales**

La sustitución del administrador de activos primario es un proceso nuevo y complejo para el mercado hipotecario mexicano. En nuestra opinión, la implementación eficiente de éste tipo de administradores depende altamente de la capacidad operativa del nuevo administrador, especialmente dadas las características de la cartera que asuma: nivel de morosidad, condiciones de cobranza que se establezcan con los inversionistas, y la complejidad legal que representa el que un administrador primario diferente al original inicie procesos jurídicos de cobranza.

Patrimonio ha encontrado desafíos que han obstaculizado la efectividad de su gestión durante el proceso de sustitución de administrador. El traspaso de poderes legales por parte del originador ha generado retrasos que afectan el curso de los procesos judiciales, el reconocimiento de productos solución, que no estaban inicialmente contemplados debido a una inadecuada documentación, evidenció que algunos de los portafolios de terceros presentaban índices de morosidad más altos que los inicialmente reportados al momento de la sustitución de administrador. Asimismo, en nuestra opinión, Patrimonio no contaba con un nivel de operatividad adecuado para asumir la administración de un portafolio de créditos casi tan grande como el que originalmente ya gestionaba, y que además presentaba altos índices de morosidad.

Consideramos que Patrimonio está tomando medidas acertadas para superar los obstáculos encontrados en esta etapa de implementación. Sin embargo, creemos que esta no se finalizará antes de 12 a 18 meses, por lo que estimamos que el desempeño de la cobranza se mantendrá débil en el mediano plazo. Sin embargo, consideramos positivo que los inversionistas de los portafolios que ahora administra Patrimonio tengan acceso a información de desempeño más transparente, de manera que puedan tomar mejores decisiones.

### **Factores clave - administrador de créditos para la construcción**

De acuerdo con la información proporcionada por Patrimonio, el cambio más significativo para este administrador de activos se realizó en 2010, cuando la administración de la cobranza de créditos para la construcción se separó de la que correspondía a la cartera residencial. Sin embargo, a la fecha, este cambio organizacional no ha reflejado un efecto positivo en el desempeño de la cartera, dado que los índices de cartera vencida de créditos para la construcción se han mantenido altos de manera consistente durante los últimos tres años.

Bajamos las clasificaciones de Patrimonio después de revisar la información provista por la compañía, teniendo en cuenta que en nuestra opinión:

- Las medidas operativas que se eligieron para poder dar un servicio efectivo de cobranza a portafolios de terceros, a pesar de ser positivas, se implementaron a destiempo o presentan retrasos en su implementación aumentando el riesgo crediticio y operativo de dichos portafolios.
- El desempeño de las carteras de créditos hipotecarios residenciales propios de Patrimonio, de créditos hipotecarios residenciales de terceros y de créditos para la construcción que administra la empresa no es consistente con el que deben tener las carteras gestionadas por administradores con clasificación de SUPERIOR AL PROMEDIO, aunque en el caso de las carteras de terceros, gran parte de la morosidad ya estaba presente desde antes que Patrimonio asumiera las tareas de administración.

Las clasificaciones generales reflejan nuestra opinión de los siguientes aspectos de la compañía:

- El equipo gerencial tiene suficiente experiencia y antigüedad en los sectores financiero y de la construcción, lo que permite a la empresa seguir los procedimientos aceptados por la industria, las regulaciones y alcanzar eficiencias en la realización de las actividades de administración de activos;
- La estructura organizacional es adecuada para el nivel de clasificación de PROMEDIO, pero enfrenta retos para respaldar los requerimientos del administrador de activos de una manera eficiente, y
- Los controles y mecanismos de auditoría son adecuados para el nivel de clasificación de PROMEDIO, y estos permiten analizar las tendencias de las carteras de créditos residenciales y para la construcción, y generar acciones para controlar y mitigar riesgos.

## Perspectiva

La perspectiva para ambas clasificaciones es estable. Consideramos que los retos operativos que enfrenta Patrimonio como administrador de activos residenciales y para la construcción, tras asumir las tareas de administrar bursatilizaciones de otras sofoles, son demandantes y requieren más tiempo para una implementación efectiva. En nuestra opinión, estas medidas deberían tener una influencia positiva en el desempeño de la cobranza en el mediano a largo plazo. A ese respecto, podríamos subir nuestras clasificaciones si el desempeño de la cartera de Patrimonio se estabiliza y si las tendencias de incumplimiento y morosidad se revierten tanto para la cartera propia como para la de terceros.

## Posición Financiera

La posición financiera de Patrimonio es Insuficiente. El 23 de noviembre de 2010, Standard & Poor's bajó su calificación de crédito de contraparte y deuda de largo plazo de Patrimonio a 'mxBB' de 'mxBBB-', e inmediatamente después las retiró, a petición de la compañía. Como parte de la revisión de la clasificación de administrador, Standard & Poor's realizó una evaluación de la posición financiera de la empresa la cual resultó Insuficiente.

## CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS

- Financiamiento Estructurado: Evaluación del Administrador de Activos Financieros, 2 de septiembre de 2010.
- Revisión de criterios para incluir Administradores de Activos de RMBS, CMBS y ABS en la Lista de Administradores de Activos Selectos de Standard & Poor's, 2 de septiembre de 2010.
- Principios de las Calificaciones Crediticias, 4 de abril de 2011.
- Boletín.- Clasificaciones de Patrimonio como administrador de activos no se ven afectadas tras la baja y el retiro de sus calificaciones, 23 de noviembre de 2010.
- Standard & Poor's baja calificaciones de largo y corto plazo de Patrimonio a 'mxBB' y 'mxB'; inmediatamente después las retira, 23 de noviembre de 2010.

Copyright © 2011 por Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P). Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta información puede ser reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin autorización previa por escrito de S&P. S&P, sus filiales y/o sus proveedores tienen derechos de propiedad exclusivos en la información, incluyendo las calificaciones, análisis crediticios relacionados y datos aquí provistos. Esta información no debe usarse para propósitos ilegales o no autorizados. Ni S&P, ni sus filiales ni sus proveedores o directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad de la información. S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes no son responsables de errores u omisiones, independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de tal información. S&P, SUS FILIALES Y PROVEEDORES NO EFECTÚAN GARANTÍA EXPLÍCITA O IMPLÍCITA ALGUNA, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR. En ningún caso, S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes serán responsables frente a terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso de la información contenida aquí incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Las calificaciones y los análisis crediticios relacionados de S&P y sus filiales y las declaraciones contenidas aquí son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho o recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna. S&P no asume obligación alguna de actualizar toda y cualquier información tras su publicación. Los usuarios de la información contenida aquí no deben basarse en ella para tomar decisiones de inversión. Las opiniones y análisis de S&P no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza tareas de auditoría ni asume obligación alguna de revisión o verificación independiente de la información que recibe. S&P mantiene ciertas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en relación a cada uno de los procesos analíticos.

*S&P Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis crediticios relacionados, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingdirect.com](http://www.ratingdirect.com) y [www.globalcreditiportal.com](http://www.globalcreditiportal.com) (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).*