

Standard & Poor's baja la calificación de una transacción de RMBS de Patrimonio; confirma calificaciones de otras tres series

Fecha de publicación: 30-Jan-2012 00:00:00 EST

Contacto de Servicio a Clientes
1-877-SPCLIENT
1-877-772-5436
Contáctenos

Contactos analíticos:

Daniel Castineyra, México (52) 55-5081-4497; daniel_castineyra@standardandpoors.com
Mauricio Tello, México (52) 55-5081-4446; mauricio_tello@standardandpoors.com

RESUMEN

- Bajamos nuestras calificaciones en escala global y nacional de una transacción de RMBS mexicana originada y administrada por Patrimonio, con clave de pizarra PATRICB 07U. Al mismo tiempo, confirmamos las calificaciones de tres series (PATRICB 06U, PATRICB 07 y PATRICB 07-2) de otras dos transacciones, y retiramos las calificaciones SPUR de PATRICB 06U, PATRICB 07U y PATRICB 07.
- La baja de las calificaciones refleja el deterioro de la protección crediticia dentro de la transacción afectada, que atribuimos a los crecientes niveles de morosidad y cartera vencida.
- La confirmación de las calificaciones refleja nuestra opinión de que las transacciones tienen suficiente protección crediticia para respaldar las calificaciones actuales.

México, D.F., 30 de enero de 2012.- Standard & Poor's Ratings Services bajó hoy sus calificaciones en escala global y en escala nacional –CaVal– de una emisión de instrumentos respaldada por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originada y administrada por Patrimonio S.A. de C.V. S.F.O.L. (Patrimonio), con clave de pizarra PATRICB 07U. Al mismo tiempo, confirmamos nuestras calificaciones de tres series (PATRICB 06U, PATRICB 07 y PATRICB 07-2) de otras dos transacciones de Patrimonio. Asimismo, retiramos las calificaciones subyacentes (SPURs) de los instrumentos PATRICB 06U, PATRICB 07U y PATRICB 07 ya que estas transacciones no cuentan más con garantía financiera.

La baja de las calificaciones de PATRICB 07U refleja el declive de la protección crediticia de la transacción, que atribuimos a la creciente morosidad y cartera vencida. A diciembre de 2011, la morosidad de más de 90 días alcanzó 31.08%, lo que redujo el sobreaforo a -6.80%. Patrimonio ha sido activo en la adjudicación de los créditos en incumplimiento y la liquidación de las propiedades recuperadas. Sin embargo, los recursos de la recuperación de las liquidaciones de la transacción PATRICB 07U no han sido suficientes para contrarrestar el deterioro de la protección crediticia.

La confirmación de nuestras calificaciones de las series PATRICB 06U, PATRICB 07 y PATRICB 07-2 refleja nuestra opinión de que estas transacciones tienen suficiente protección crediticia, en forma de sobreaforo, margen financiero y reservas de efectivo para respaldar las calificaciones actuales bajo los escenarios de desempeño observados y proyectados. Sin embargo, si el desempeño dentro de las carteras subyacentes se debilita y excede nuestras proyecciones, revisaremos las transacciones nuevamente.

Nuestra calificación de 'mxA (sf)' de PATRICB 07-2 refleja la probabilidad de pago del principal y de los intereses devengados al vencimiento. Mientras que nuestras calificaciones de las otras series reflejan la probabilidad de pago mensual de intereses y del principal al vencimiento.

Originalmente, las series PATRICB 06U, PATRICB 07U y PATRICB 07 contaban con garantía financiera proporcionada por Ambac Assurance Corp. (Ambac; no calificada). Estas pólizas fueron canceladas y las calificaciones de estas series ya reflejan la solidez crediticia y características estructurales propias de las transacciones. Debido a que las SPURs ya no son relevantes en ausencia de garantías financieras, las retiramos.

Cartera Vencida y Protección Crediticia

Serie	Cartera vencida (%)	Protección crediticia (%)*
PATRICB 06U	25.90	1.23
PATRICB 07U	31.08	(6.80)
PATRICB 07	10.77	14.16
PATRICB 07-2	10.77	4.21

*Calculado como (1 – Pasivo / Activos Vigente)

Estimamos los niveles de morosidad, incumplimiento y respaldo crediticio actual de las transacciones de acuerdo con nuestra metodología y supuestos para RMBS actual (vea el artículo "[Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales](#)", publicado el 13 de diciembre de 2010). Analizamos las transacciones usando el sistema LEVELS México® para determinar los niveles actualizados de la frecuencia de incumplimiento y severidad de las pérdidas. También usamos nuestro modelo de flujo de efectivo de RMBS mexicanos para determinar las nuevas calificaciones de cada transacción, considerando la posición financiera, su desempeño proyectado y estructura. Modelamos las recuperaciones esperadas provenientes de la liquidación de activos en cada una de las transacciones de manera consistente con los resultados de LEVELS México®.

Frecuencia de Incumplimiento y Severidad de la Pérdida modelados

Serie	FI (%)	SP (%)
PATRICB 06U	23.01	82.91
PATRICB 07U	18.30	74.24
PATRICB 07	17.04	33.80
PATRICB 07-2	11.80	25.81

FI – Frecuencia de Incumplimiento. SP – Severidad de la pérdida

La regla 17g-7 de la SEC requiere que una NRSRO, en cualquier reporte que acompañe una calificación crediticia relacionada con un título respaldado por activos como se define en la Regla, incluya una descripción de las declaraciones, garantías y mecanismos de ejecución disponibles para los inversionistas y una descripción sobre la manera en que difieren de las declaraciones, garantías y mecanismos de ejecución en las emisiones de títulos similares. La Regla aplica a transacciones calificadas (incluyendo calificaciones preliminares) a partir de septiembre 26 de 2011.

Si es aplicable, el reporte de divulgación 17g-7 de Standard & Poor's que se incluye en este reporte de calificación está disponible en <http://standardandpoorsdisclosure-17g7.com>

Calificaciones que bajamos

Patrimonio - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie	Calificación Actual	Calificación Anterior	Saldo Insoluto (millones UDIs)
PATRICB 07U	BB (sf)	BB+ (sf)	101.19
PATRICB 07U	mxA (sf)	mxA+ (sf)	101.19

Calificaciones que confirmamos

Benchmarks, Research, Data and Analytics

Patrimonio – Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie	Calificación Actual	Saldo Insoluto (millones)
PATRICB 06U	BBB- (sf)	100.21 UDLs
PATRICB 06U	mxAA- (sf)	100.21 UDLs
PATRICB 07	BBB (sf)	MXN488.85
PATRICB 07	mxAA (sf)	MXN488.85
PATRICB 07-2	mxA (sf)	MXN56.67

Calificaciones que retiramos

Patrimonio – Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie	Tipo de serie	Calificación Actual	Calificación Anterior
PATRICB 06U	SPUR	No calificada	BBB- (sf)
PATRICB 07U	SPUR	No calificada	BB+ (sf)
PATRICB 07	SPUR	No calificada	BBB

CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS

- [Criterios: Calificaciones de Financiamiento Estructurado](#), 2 de septiembre de 2010.
- [Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales](#), 13 de diciembre de 2010.
- [LEVELS México® estima el riesgo de incumplimiento y recuperación de las bursatilizaciones mexicanas respaldadas por hipotecas \(RMBS\)](#), 21 de enero de 2009.
- [Índice de RMBS Mexicanos: Índice de RMBS Mexicanos: Incertidumbre económica mundial podría retrasar mejoras en desempeño de créditos hipotecarios en México durante lo que resta de 2011](#), 23 de agosto de 2011.
- [Descripción del índice de RMBS mexicanos de Standard & Poor's](#), 11 de octubre de 2007.
- [Standard & Poor's confirma calificaciones de tres transacciones de RMBS de Patrimonio: baja la calificación de una](#), 10 de agosto de 2010.
- [Standard & Poor's confirma calificaciones de RMBS de Patrimonio tras la propuesta de cancelar pólizas de garantía financiera con Ambac](#), 14 de febrero de 2011.
- [Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis](#), 4 de noviembre de 2011.