

## Fitch Cambia la Perspectiva a Positiva al Municipio de Tepetzotlán, Estado de México

---

**Fitch Ratings - Ciudad de México - (Mayo 8, 2017):** Fitch Ratings ratificó en 'A-(mex)' la calificación del municipio de Tepetzotlán, Estado de México. Modificó la Perspectiva a Positiva desde Estable. Asimismo, ratificó la calificación específica del único crédito que integra la deuda directa de largo plazo del Municipio (saldo al 31 de diciembre de 2016):

- Crédito Banobras 14 con un monto inicial de MXN87.9 millones y con saldo de MXN74.1 millones, en 'AA(mex)vra'.

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

El cambio de Perspectiva de calificación de la entidad a Positiva desde Estable refleja la expectativa de la agencia de que el Municipio continúe robusteciendo su desempeño presupuestal en los próximos años. Esto se observaría en el fortalecimiento sostenido de la generación de ahorro interno (AI, flujo libre para servir deuda o realizar inversión) durante los siguientes 2 años fundamentada en su fortaleza recaudatoria y control del gasto operacional (GO, gasto corriente y transferencias no etiquetadas).

Entre los factores clave que sustentan la calidad crediticia destaca el nivel bajo de endeudamiento de largo plazo que compara favorablemente con la mediana del Grupo de Municipios calificados por Fitch (GMF). También sobre sale la dependencia reducida a los recursos federales debido a la fortaleza recaudatoria alta que al cierre de 2016 fue de 41.2%. El promedio de los últimos 3 años, la generación de AI respecto de los ingresos fiscales ordinarios (IFOs; ingresos de libre disposición) es superior al grupo de las As. Asimismo, Tepetzotlán tiene indicadores socioeconómicos favorables y ausencia de contingencias por pensiones y jubilaciones.

Por otro lado, la calificación de la entidad está limitada por la concentración de la recaudación en pocos contribuyentes principalmente centros de distribución logística. Esto se refleja en montos elevados de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI). Además, la liquidez disponible es restringida con respecto a los ingresos totales.

La ratificación de la calificación del crédito Banobras 14 se fundamenta en la calidad crediticia del Municipio y del Estado de México [A+(mex)] al ser el originador de los recursos del Fondo Estatal de Fortalecimiento Municipal (Fefom); recurso que respalda de manera subsidiaria el financiamiento. Por la adhesión al programa, Tepetzotlán adquirió compromisos financieros. Por segundo año consecutivo, el Comité Técnico de Fefom no le retuvo ningún porcentaje por el cumplimiento de dichos compromisos con base en información de 2015.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de deuda directa de largo plazo de Tepetzotlán correspondiente al financiamiento Banobras 14 fue de MXN74.1 millones y representó 0.21 veces (x) los IFOs, nivel considerado por Fitch como bajo. El servicio de la deuda utilizó 6% del AI. Además en 2016, presentó coberturas del servicio de deuda satisfactorias con una cobertura mensual promedio de 3.6x y 6.6x considerando el fondo de reserva.

El desempeño presupuestal de Tepetzotlán se basa en su fortaleza recaudatoria y control del GO. Al cierre de 2016, los ingresos propios respecto a los totales fueron de 41.2%, superior a la mediana del GMF y del grupo de las As con 24.2% y 26.6%, respectivamente. Los ingresos propios crecieron 21.9% pasando de MXN137.5 millones a MXN167.5 millones, gran parte por del aumento del ISAI beneficiado por la venta de centros de distribución, específicamente el proyecto de Prologis.

De igual forma, la recaudación predial continúa siendo por medio del convenio con el gobierno del estado a través de su plataforma tecnológica. Al final del ejercicio el monto ascendió a MXN49 millones. Los IFOs se beneficiaron por la mejora en la recaudación y alcanzaron MXN351 millones correspondiendo 86.3% de los ingresos totales.

En 2016, el GO disminuyó 3.3% y representó 72.4% de los IFOs, indicador positivo comparado con la mediana del GMF: 89.2%. Esto fue por la disminución de servicios personales y servicios generales en

6.2% y 17.6% respectivamente. Las Transferencias No Etiquetadas (TNE) aumentaron 29.8% principalmente por el otorgamiento de becas escolares para personas en estado de vulnerabilidad.

Por el aumento de IFOs y control del GO, el indicador de AI resultó MXN96.9 millones. En relación con los IFOs representó 27.6% muy por encima del grupo de las As con 15.8%; el indicador promedio de los últimos 3 años fue de 23.2% también superando a las As.

En 2016, la inversión pública municipal realizada con ingresos disponibles se mantuvo positiva, puesto que constituyó 8.7% de los IFOs. En términos per cápita, Tepetzotlán registró un desempeño positivo en comparación con el GMF, ya que invirtió MXN319 por habitante en contraste con la mediana del GMF de MXN203.

Fitch espera que en 2017 las finanzas públicas del Municipio continúen con la tendencia positiva debido a que faltan 2 años para que culmine el proyecto de Prologis. Se espera una tendencia de control del GO y niveles de inversión con recurso municipal superior a la mediana del GMF. Por lo anterior, Fitch decidió modificar la tendencia del factor de desempeño presupuestal a Positiva desde Estable.

Al cierre de 2016, Tepetzotlán tuvo un pasivo circulante de MXN8.5 millones, representó 2.4% de los ingresos disponibles y el indicador días gasto pasó a 9 días desde 5 días. El saldo en caja aumentó a MXN22.3 millones, lo que significa que cubre 2.61x del pasivo circulante. Asimismo, conformaron 5.5% de los ingresos totales, misma cifra que la mediana del GMF, el Municipio cuenta con un fondo de MXN20 millones para posibles contingencias.

Lo que corresponde a seguridad social, el Instituto de Seguridad Social del Estado de México y sus Municipios (ISSEMYM) es el responsable de cubrir las obligaciones por pensiones y jubilaciones de los trabajadores al servicio de la entidad mediante la retención de un porcentaje de las participaciones federales del Municipio. En 2016, se erogaron MXN23 millones por dicho concepto y representó 6.6% de los IFOs. Por otro lado, Tepetzotlán no cuenta con un organismo operador de agua descentralizado, por lo que no se esperan contingencias que puedan afectar sus finanzas públicas. No obstante, la agencia considera que la ausencia de un organismo de agua limita la posibilidad de acceder a recursos mayores de origen federal que son exclusivamente destinados a dichos organismos.

El municipio de Tepetzotlán se localiza en la parte norte del Estado de México y es considerado como "Pueblo Mágico". Concentra la mayor actividad de comercialización de espacios industriales con 36% del mercado debido a la cercanía con Querétaro, Arco Norte y el Circuito Mexiquense. De acuerdo con la encuesta intercensal realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en 2015, la población municipal ascendió a 94.2 mil habitantes, lo cual representó 0.6% de la estatal y el Consejo Nacional de Población clasifica a Tepetzotlán con un grado de marginación muy bajo.

## **SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES**

La Perspectiva Positiva se podría materializar si el AI promedio de los últimos 3 años se mantiene en niveles similares o por arriba del rango de las As, así como el fortalecimiento de su posición de liquidez mediante un pasivo no bancario controlado y fortalecimiento del monto en caja conservando la política prudencial en cuanto a manejo de deuda.

De acuerdo con la metodología de Fitch, la calificación del financiamiento Banobras 14 está vinculada estrechamente con la calidad crediticia del emisor, por lo que cualquier cambio en la calificación de Tepetzotlán afectaría la del financiamiento en el mismo sentido. Cabe mencionar que la calificación del crédito también cuenta con el soporte de la calidad crediticia del Estado de México, debido a las coberturas del pago del servicio de la deuda que se obtienen con el recurso de Fefom en escenarios de estrés. Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos de la transacción o alguna otra que se considere incrementalmente el riesgo podrían derivar en un ajuste a la baja de la calificación del financiamiento.

## Contactos Fitch Ratings:

Regina Calderón (Analista Líder)  
Analista  
Fitch México S.A. de C.V.  
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88.  
Edificio Picasso, Ciudad de México

Manuel Kinto (Analista Secundario)  
Director Asociado

Gerardo Carrillo (Presidente del Comité de Calificación)  
Director Sénior

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399-9100.  
E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La última revisión de Tepetzotlán, Estado de México se realizó en mayo 9, 2016.

La información financiera considerada para la calificación corresponde al diciembre 31, 2016 y a la Ley de Ingresos y Presupuesto de Egresos 2017.

La principal fuente de información para la calificación es la información proporcionada por Tepetzotlán, incluyendo la cuenta pública, estados financieros trimestrales públicos, información de los sistemas de pensiones y, en particular, los documentos relacionados con el crédito calificado, entre los que se encuentran el contrato de crédito, fideicomiso y afectación de ingresos. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como las estadísticas comparativas y los datos socioeconómicos municipales, estatales y nacionales. Para mayor información sobre el municipio de Tepetzotlán, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado Proceso de Calificación, el cual puede ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) en el apartado "Regulación".

En caso de que el valor o la solvencia del municipio de Tepetzotlán se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

La calificación mencionada constituye una opinión relativa sobre la calidad crediticia del municipio de Tepetzotlán, con base en el análisis de su desempeño financiero y de su estructura económica, jurídica y financiera sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

La información y las cifras utilizadas, para determinar esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite.

## Metodologías aplicadas:

- Metodología de Calificaciones Nacionales (Marzo 27, 2017);
- Metodología Global de Calificación de Gobiernos Locales y Regionales, Fuera de los EE.UU. (Abril 18, 2016);
- Metodología de Calificación de Financiamientos Subnacionales (Septiembre 30, 2014).

---

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.MX](http://WWW.FITCHRATINGS.MX). 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. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.