



Corregidora, una de las economías más pujantes de México: Fitch Ratings

Fitch Ratings afirmó la calificación internacional de riesgo emisor de largo plazo en moneda local del municipio de Corregidora en 'BBB-' y la de largo plazo en escala nacional en 'AAA(mex)' con perspectiva Estable.

De acuerdo con la calificadora, se estima que Corregidora mantendrá métricas sólidas de sostenibilidad de la deuda, derivadas de un desempeño financiero sólido y estable, un nivel de endeudamiento bajo y niveles sustanciales de efectivo disponible

El perfil crediticio individual (PCI) se evaluó en 'a', sin embargo, la calificación internacional está limitada por la calificación soberana de México ["BBB-" con perspectiva Estable].

Fitch destaca que Corregidora es una de las economías más pujantes de México, con una tasa de crecimiento poblacional mayor que la tasa nacional, y un PIB que en 2020 se contrajo 8.8%, similar al PIB nacional.

Y aunque el desempleo aumentó en el sector terciario (actividades económicas de distribución y consumo de bienes) debido al confinamiento durante la pandemia causada por el COVID-19, hubo nuevas inversiones privadas en el sector inmobiliario gracias a los incentivos fiscales implementados por el Municipio.

La firma ubicó a Corregidora con perfil de riesgo 'Rango Medio Bajo' en su solidez de los Ingresos, ya que aun cuando entre 2016 y 2020 el desempeño de los ingresos operativos (IO) de Corregidora presentó una volatilidad baja, a pesar del impacto de la pandemia en 2020, las tasas de crecimiento de estos fueron mucho más altas que las del PIB real nacional, debido al dinamismo económico local.

El impuesto predial, las transferencias federales y los derechos se mantuvieron estables y promediaron 65.9% de los IO, y en 2020 los impuestos aumentaron 0.6%, debilitados por la caída en el impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles (ISABI). A pesar de este estancamiento, los IO aumentaron 3% gracias a los derechos por urbanizaciones y construcciones, y las transferencias federales compensatorias.

En 2020, el Municipio incentivó el sector inmobiliario mediante descuentos y subsidios, lo que permitió aumentar la recaudación a fin de año y recuperó la cartera vencida del impuesto sobre la renta (ISR) participable por MXN 60 millones.

A marzo de 2021, la recaudación de impuestos aumentó alrededor de 30% interanualmente, debido principalmente a la recuperación del sector inmobiliario que condujo a un repunte del ISABI.

Calificó la sostenibilidad de los gastos en 'Rango Medio', ya que si bien el incremento del gasto operativo ha sido mayor que el de los IO desde 2017, los márgenes operativos se mantuvieron adecuados y por encima de la mediana nacional (2018-2020: 13.8% promedio); y los gastos relacionados con la pandemia se financiaron con recursos del fondo de contingencias, por lo tanto, Corregidora mantiene un control estricto del gasto y es capaz de cubrir gastos imprevistos mediante diferentes fuentes.

Obtuvo un "Rango Medio" en la Adaptabilidad de los Gastos, ya que Corregidora promedió 22.9% del gasto total entre 2018 y 2020, lo que indica un nivel de inversión moderado, superior a la mediana de los municipios calificados en el país, y de acuerdo con Fitch, desde 2018 Corregidora ha demostrado una capacidad sólida para financiar inversiones de capital, principalmente con sus propios recursos después de que cayeron los ingresos del capital federal.

En cuanto a Solidez de los Pasivos y la Liquidez, se ubicó en 'Rango Medio', ya que la exposición a riesgos de tasa de interés es mínima y el manejo de liquidez de Corregidora es satisfactorio, pues cuenta con dos fondos de contingencia y una provisión para cubrir indemnizaciones, junto con un efectivo libre elevado, que mejoró en 2020 pese a la pandemia.

Finalmente, el puntaje de sostenibilidad de la deuda de Corregidora de 'aaa' es resultado de una razón de repago que Fitch espera que sea negativa durante un horizonte de calificación de cinco años, impulsado por un nivel alto de efectivo irrestricto junto con una deuda ajustada baja.