

DR. AGUSTIN CARSTENS CARSTENS
Secretario de Hacienda y Crédito Público

SENADOR CARLOS LOZANO DE LA TORRE
Presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Senadores

DR. GUILLERMO BABATZ TORRES
Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

ACT. ARIEL CANO CUEVAS
Director General de la comisión Nacional de Vivienda

Distinguidos miembros del Presidium, Señoras y Señores:

Agradecemos a todos su presencia y les damos la más cordial bienvenida al Segundo Simposio Internacional de la Asociación Hipotecaria Mexicana, en donde nos daremos oportunidad de analizar las estrategias y acciones emprendidas por el sector vivienda ante la crisis económica mundial y nacional, así como la visión de la industria y las perspectivas de su recuperación. Agradecemos en especial a nuestros invitados del extranjero en representación de Asociaciones Hipotecarias, de Organismos Multilaterales, y de Entidades de Investigación y Consultores, así como a funcionarios de instituciones y del Gobierno Federal que nos acompañan en este evento.

Los miembros que integran la Asociación, representan más del 95% del mercado hipotecario del país, que incluye a la Banca, Infonavit, Sofoles y Sofomes Hipotecarias, la Sociedad Hipotecaria Federal y otras Aseguradoras de Crédito Hipotecario. Con un carácter especial participa activamente el Fovissste y también contamos con un capítulo de Afiliados que lo conforman Instituciones que son parte importante de la cadena de proveedores del sector, como la Asociación Nacional del Notariado Mexicano.

Aunque de reciente conformación, nuestra Asociación ya constituye el foro en el que el sector hipotecario interactúa de manera coordinada y con un alto nivel de comunicación y compromiso, con una agenda bien estructurada que incluye más de 35 temas relevantes asignados a sus seis Comités de Trabajo especializados con que actualmente cuenta: Normatividad, Regulación Jurídica y Fiscal; Investigación y Desarrollo; Riesgos y Crédito; Mejores Prácticas y Estándares de Industria; Información y Estadística; y Desarrollo de Mercados Primario y Secundario.

Destacan temas relacionados con el Estado de Derecho y seguridad jurídica de la actividad hipotecaria, así como de Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, en donde se coadyuva con los esfuerzos del proyecto nacional de Modernización del gobierno federal; y la documentación y publicación de mejores prácticas de industria con definición de políticas y criterios para eficientar la actividad hipotecaria, la relación con proveedores y el uso de herramientas y controles.

También son de mencionar las actividades y programas que se vienen realizando para el desarrollo de mercados, entre otros, la relación con inversionistas para promover su participación en las emisiones, así como con aseguradoras y agencias calificadoras, y la definición de nuevos productos. De igual forma se encuentran en análisis temas en materia de riesgos, como mecanismo de recuperación de cartera, estándares de Buró y la definición de un Plan de Contingencia de la Industria en casos de desastres naturales.

Señoras y Señores:

En los últimos años, el sector vivienda en nuestro país registró un crecimiento sustancial y sostenido, entre otras razones, por la estabilidad económica propiciada por una política fiscal y monetaria responsables. El adecuado manejo de la política económica propició la reducción de las tasas de inflación, que a su vez permitió tasas de interés bajas en las hipotecas. Las características del modelo hipotecario mexicano favorecieron una amplia diversificación de productos a los consumidores y un crecimiento en el

número de intermediarios financieros participantes en el sector, el cual presenta importantes retos para el presente año. Este modelo posee ciertas características que no existen en otros países, que forman parte de sus fortalezas, por ejemplo, la presencia de SHF, en su carácter de Banca de Desarrollo y entidades como el Fovissste y el Infonavit, éste último como una institución tripartita, en donde en su administración participan los sectores: gobierno, empresarios y trabajadores.

A pesar de la situación que enfrentan algunos mercados inmobiliarios y de vivienda en el exterior, el sector de crédito hipotecario en México no está en crisis sistémica, aunque naturalmente se ha visto afectado por las actuales condiciones económicas del país y por el desempleo.

Al mes de mayo, se han otorgado un poco más de **238 mil** créditos individuales, con una derrama de **74,982** millones de pesos, considerando Banca, Sofoles/Sofomes, Infonavit y Fovissste. Si bien este número de créditos representa un 16% menos que lo reportado en el mismo periodo de 2008, año catalogado como récord en este rubro, no lo es con respecto a 2007, en donde significa un 6% de incremento, además de que la reducción mencionada se encuentra en los rangos de estimación para el presente ejercicio.

Respecto a la demanda de créditos individuales, la disminución en el número de solicitudes observada durante los primeros cinco meses de este año, se debe fundamentalmente a la aversión al riesgo de los demandantes de vivienda, preocupados ante la posibilidad de perder su empleo y por disminución en la capacidad de compra de las familias. En la Asociación también contemplamos acciones para alentar demanda, porque existe el convencimiento de que sigue siendo un buen momento para adquirir una vivienda mediante el crédito hipotecario, con tasas de interés fijas o basadas en salarios mínimos y con seguros de protección de pagos o desempleo.

Conviene diferenciar entre los créditos hipotecarios individuales de los créditos a la construcción o créditos puente, que aunque se encuentran

relacionados por estructura, en realidad son distintos productos desde el punto de vista de riesgo y requerimientos en su otorgamiento.

El crédito a la construcción por su naturaleza requiere de un análisis por cada proyecto en forma exhaustiva. El crédito hipotecario individual a personas físicas, se otorga generalmente en forma paramétrica y puede cubrirse con distintos mitigantes del riesgo como son la adopción de mejores prácticas en la originación de hipotecas y mediante distintos seguros, entre los que destaca el de protección de pagos o desempleo.

La oferta del mercado requiere de especial atención en el crédito a la construcción para asegurar la disponibilidad de vivienda en los próximos años. En este rubro y por su trascendencia, ya estamos llevando a cabo acciones de manera coordinada a través de mecanismos que permitan dar liquidez a los desarrolladores de vivienda.

Todos estos temas serán ampliamente tratados durante el presente Simposio.

Los participantes en el crédito hipotecario del país continuaremos apoyando a nuestra clientela afectada por la situación económica general y por el desempleo, con esquemas diseñados de acuerdo a la situación particular de cada uno de ellos, con objeto de que no pongan en riesgo su patrimonio. En este sentido, se ha invitado a los acreditados que experimenten un deterioro en su economía, para que se acerquen a su institución donde serán adecuadamente atendidos.

En la Asociación tenemos una visión positiva para el sector en los próximos años. Estamos trabajando y preparándonos para la recuperación de la industria que se dará a finales de este año y durante el 2010. Recordemos que en distintas épocas de nuestra historia hemos enfrentado en México situaciones económicas complejas que en su momento se pudieron sortear al

adoptar medidas de política económica adecuadas, con lo que siempre hemos salido fortalecidos como industria y como país.

Muchas gracias y nuevamente bienvenidos.