



LA INDUSTRIA HIPOTECARIA COMO FACTOR DE IMPULSO PARA LA ECONOMÍA DEL PAÍS

*Sen. Carlos Lozano de la Torre
Presidente de la Comisión de Vivienda del Senado*

Dr. Agustín Carstens Carstens
Secretario de Hacienda y Crédito Público

Lic. José Manuel Rivero Andreu
Presidente Ejecutivo de la Asociación Hipotecaria Mexicana

Dr. Guillermo Ortiz Martínez
Gobernador del Banco de México

Dip. Diego Aguilar Acuña
Presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados

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

Representantes de las entidades relacionadas con el financiamiento a la vivienda en México y de organizaciones extranjeras.

Señoras y Señores

Agradezco la invitación, a este **Segundo Simposio Internacional 2009** organizado por la Asociación Hipotecaria Mexicana, en donde se analizarán las estrategias y acciones emprendidas por el sector ante la crisis económica, la visión de la industria a nivel internacional y las perspectivas y señales de recuperación del sector de la vivienda en México.

Estoy seguro que de este encuentro, resultarán visiones renovadas de los logros alcanzados; creo además, que podremos llegar a conclusiones que permitirán seguir sumando esfuerzos que nos orienten para conseguir las metas que nos hemos propuesto como sector.

Existe el compromiso de que el sector avance y se fortalezca, de que la vivienda se mantenga como una industria que impulse a la economía del país. De que podamos seguir innovando mecanismos financieros que le den viabilidad y que le permitan ser generadora de empleo.

Sabemos de los efectos negativos que las condiciones económicas actuales han tenido en casi todos los sectores productivos de nuestro país, sin embargo, la gran fortaleza que se ha construido en el sector hipotecario a lo largo de los años nos ofrece una ocasión inmejorable para apuntalar nuestra economía y para posicionarlo como generador de oportunidades para todos.

Parte de esta tarea, ya la iniciamos con el gran Acuerdo Nacional que suscribimos el pasado mes de marzo con el Presidente de la República para unificar esfuerzos y establecer metas comunes, un acuerdo que pudimos continuar en días pasados en el Senado de la República gracias a la convocatoria de todos nosotros.

Volvemos pues a encontrarnos aquí, con el claro objetivo de analizar y reafirmar los retos que aún nos faltan por superar. Plantearnos hacia dónde debemos caminar juntos, qué nos falta por hacer, cuál es la estrategia a seguir; además de seguir sumando esfuerzos y no declinar en nuestra responsabilidad, para que el sector logre sortear dificultades y que se consolide -y no nos cansaremos en decirlo: como un verdadero motor económico nacional.

Como yo la mencioné, la situación es incierta y exige responsabilidades que no podemos aplazar. Pues la crisis financiera y la fuerte contracción del crédito cimbraron al sector hipotecario mexicano; por un lado la percepción de riesgo, restringió la actividad de los inversionistas por papeles de deuda de diversas emisoras; y por el otro,

la recesión y el elevado desempleo hicieron crecer los incumplimientos de varias empresas.

Aunado a esto, se tuvieron algunas afectaciones derivadas de la crisis financiera estadounidense, como fue la falta de liquidez en el financiamiento a la construcción y en el mercado secundario de hipotecas, la cual se hizo evidente ya desde la segunda mitad de 2008.

Esto provocó, que el fondeo que las SOFOLES daban a los desarrolladores para créditos puente cayera 70 por ciento, y se pusieran en riesgo obras y proyectos de vivienda hasta el 2010. Situación que se agravó con la excesiva cautela de los bancos en esta materia, afectando en mayor medida a los créditos puente, y a los créditos individuales.

Sin embargo, es de reconocer la oportuna intervención de la Sociedad Hipotecaria Federal, al impulsar recientemente un plan por 10 mil millones de pesos, en el que participaron bancos, sofoles y sofomes, y que básicamente operara con cartas compromiso expedidas por el INFONAVIT y el FOVISSSTE a cada promotor inmobiliario para garantizar que una vez hechas las viviendas, se otorgaran alrededor de 600 mil créditos individuales; en síntesis, se buscó alinear oferta con demanda y restablecer la liquidez que el sector vivienda requería para su producción.

Cabe señalar, que en abril de 2008, en el Congreso de la Unión, realizamos reformas a la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, para ampliar su vigencia como institución, mejorar su gobierno interno de acuerdo a las mejores prácticas y conferirle mayor autonomía de gestión.

La amplitud de esta reforma radica en que hoy, convierte a la institución en pilar del sector, fortaleciendo el otorgamiento del crédito y la estabilidad en sus esquemas de financiamiento. Además de que con ello, ha logrado disipar la probabilidad de una afectación derivada de la falta de liquidez, y le ha permitido mantener ritmos elevados

de financiamiento, generando certidumbre y evitando contagios en el mercado nacional, por turbulencias internacionales.

A la luz de la presente crisis financiera internacional, diversos actores de la economía, tanto a nivel internacional como nacional, están considerando reevaluar el marco regulatorio y de supervisión de las entidades financieras no bancarias. Partiendo de la experiencia del gobierno estadounidense quien brindó a poyo a diversas entidades financieras, algunos otros gobiernos extranjeros han ampliado la red de seguridad y otorgado apoyo a las entidades financieras no bancarias de su país.

Asimismo, el G-20 se comprometió a realizar las medidas y acciones necesarias para fortalecer los estándares internacionales de regulación, supervisión y ampliar la cooperación internacional de los mercados financieros internacionales con el objeto de evitar futuras crisis financieras como la actual.

En el caso del mercado financiero mexicano, en los últimos meses también se han presentado algunos problemas en el sector de las SOFOMES que emiten deuda en el mercado de valores, lo que ha ocasionado que a nivel industria se haya reducido y en algunos casos cerrado las fuentes de fondeo para estas entidades financieras. Cabe destacar que a finales de 2009, se registraron 1086 entidades en operación de las cuales solo 21 están reguladas.

De ahí la importancia de mencionar, que está en proceso la revisión para regular la actividad de las SOFOMES, con reformas a la Ley General de organizaciones y actividades auxiliares del crédito, Ley de instituciones de crédito y de la Ley del Mercado de Valores, con el objeto de considerarlas como entidad financiera regulada, por lo que estaría sujeta a la supervisión y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a un marco regulatorio complementario aplicable a instituciones de crédito.

