

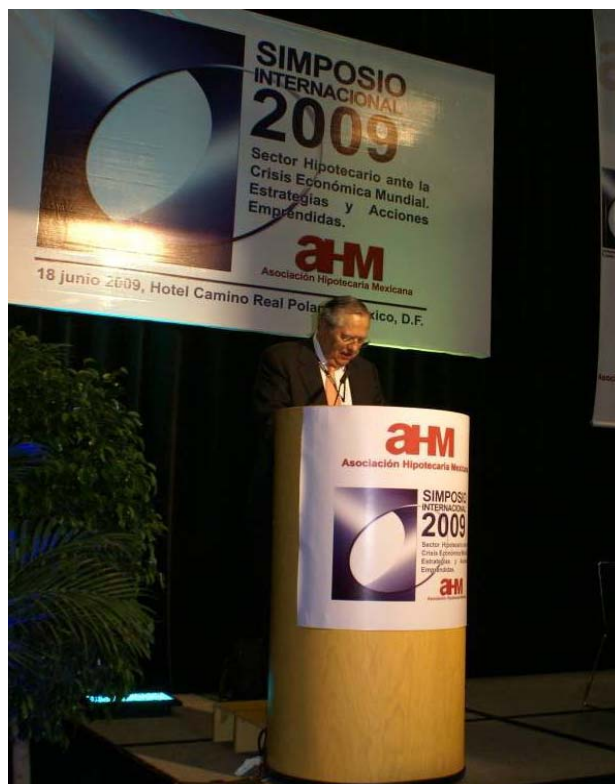
SIMPOSIO INTERNACIONAL 2009: EL SECTOR HIPOTECARIO ANTE LA CRISIS ECONÓMICA MUNDIAL. ESTRATEGIAS Y ACCIONES EMPRENDIDAS.

El pasado 18 de junio, tuvo lugar en la ciudad de México el segundo Simposio Internacional 2009 convocado por la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), bajo el tema “**El Sector Hipotecario ante la Crisis Económica Mundial. Estrategias y Acciones Emprendidas**”, evento especial para la industria que fue distinguido con la inauguración por parte del **Dr. Agustín Carstens Carstens**, Secretario del Hacienda y Crédito Público, con la representación presidencial del Lic. Felipe Calderón Hinojosa, y clausurado por el **Act. Ernesto Cordero Arroyo**, Secretario de Desarrollo Social, contando con la participación de autoridades del país y distinguidos representantes de entidades e instituciones nacionales e internacionales, como conferencistas y panelistas.

José Manuel Rivero Andreu, Presidente Ejecutivo de la AHM, dio la bienvenida a todos los asistentes y refirió el importante crecimiento del sector vivienda registrado en los últimos años, entre otras razones, por la estabilidad económica y a las características y fortalezas del modelo hipotecario mexicano, en donde participan entidades como SHF, Infonavit y Fovissste, y que hoy permitían hacer frente a las actuales condiciones de la economía mundial.

Destacó que el sector de crédito hipotecario en México no estaba en crisis sistémica, aunque naturalmente se había visto afectado por la situación mundial y el desempleo. Que al mes de mayo se habían otorgado poco más de 238 mil créditos individuales, con una derrama de 74,982 millones de pesos.

Explicó que la disminución en el número de solicitudes de crédito durante el presente año se debía a la aversión al riesgo de los demandantes, preocupados por perder su empleo o a la disminución de sus ingresos, pero que no obstante, seguía siendo un buen momento para adquirir una vivienda. Que respecto a los créditos para construcción, ya se estaban llevando a cabo acciones de manera coordinada para dar liquidez a los intermediarios y asegurar la disponibilidad de vivienda.



En su mensaje de inauguración, el secretario **Agustín Carstens** destacó que desde finales de 2007 se pusieron en marcha políticas contra cíclicas para estimular la demanda interna, mediante un impulso extraordinario al gasto público, especialmente en infraestructura y que se habían empleado todas las herramientas y políticas públicas disponibles para mitigar los efectos destructivos de la crisis.

Precisó que los desafíos consistían en aprovechar al máximo el margen de maniobra que ofrecían las finanzas públicas para mantener una estrategia contra cíclica, sin incurrir por ello en riesgos; oportuno ejercicio del gasto público, e intensificar el trabajo de la banca de desarrollo, como fuente directa de financiamiento y como fuente indirecta mediante el otorgamiento de garantías, para permitir al sector privado atenuar la fuerte escasez de financiamiento a nivel mundial.

Que la demanda por vivienda del año sería 7.1% menor que la registrada en 2008, pero que el monto del financiamiento para vivienda crecerá 2.5 por ciento en términos reales.

Destacó de manera especial la oportuna labor realizada por la SHF, por las medidas para sustituir el financiamiento de los mercados en varias de las emisiones de las Sofomes/Sofoles, así como apoyar a algunas de estas entidades

en dificultades, para después financiar realmente obra nueva e individualizaciones adicionales, con créditos puente.

Planteó también como reto “el ejercer con mayor acuciosidad y oportunidad las tareas de regulación y supervisión de las instituciones financieras, incluidas aquellas que no son estrictamente bancarias, para actuar oportunamente ante la aparición de situaciones extraordinarias que pongan la liquidez o incluso la solvencia de las mismas instituciones y del mercado en riesgo”.

Por último el Dr. Carstens felicitó a la AHM por la celebración del Simposio y señaló la importancia de detectar y asimilar las enseñanzas de la crisis en la industria hipotecaria, para analizar con objetividad los factores detonantes de la burbuja especulativa inmobiliaria, qué falló en la intermediación financiera y en la confección de instrumentos de inversión y fondeo, y las debilidades y puntos vulnerables en el marco regulatorio y en las políticas públicas.



Por su parte, el Senador **Carlos Lozano de la Torre**, Presidente de la Comisión de Vivienda del Senado, en su ponencia mencionó el compromiso para que el sector de la vivienda se fortalezca como impulsor de la economía del país, con mecanismos financieros que le den viabilidad y le permitan ser generadora de empleo. Destacó su gran fortaleza construida a lo largo de años y la ocasión inmejorable que ofrece para apuntalar la economía y posicionarlo como generador

de oportunidades e hizo referencia al Acuerdo Nacional suscrito en el mes de marzo pasado con el Presidente de la República para unificar esfuerzos y establecer metas comunes.

Señaló como uno de los efectos derivados de la crisis financiera estadounidense en el sector hipotecario mexicano, la falta de liquidez en el financiamiento a la construcción y en el mercado secundario de hipotecas, que provocó que el fondeo de las sofoles para créditos puente cayera 70% y se pusiera en riesgo proyectos de vivienda hasta el 2010.

En este sentido, reconoció “la oportuna intervención de SHF al impulsar recientemente un plan por 10 mmp, en el que participaron bancos, sofoles y sofomes, y que básicamente operará con cartas compromiso expedidas por INFONAVIT y el Fovissste a cada promotor inmobiliario para garantizar que una vez hechas las viviendas, se otorgaran alrededor de 600 mil créditos individuales”; esto es, alinear oferta con demanda y restablecer la liquidez del sector para su producción.

Refirió la tendencia tanto nacional e internacional de reevaluar el marco regulatorio de las entidades financieras no bancarias. Que se estaba en proceso de regular la actividad de las sofomes vinculadas patrimonialmente a entidades de ahorro y crédito popular e instituciones de crédito, con reformas a la Ley de Instituciones Crediticias y de la Ley del Mercado de Valores.

Con su presentación el “Crédito Hipotecario en México”, el **Dr. Guillermo Babatz Torres** enfatizó en los antecedentes y el importante desarrollo del sector de crédito hipotecario durante los últimos años. Que entre diciembre de 2000 y marzo 2009, el saldo en cartera de créditos hipotecarios había presentado una tasa de crecimiento anual compuesta de 14.2%.

Mencionó del incremento a partir de 2005 de la participación de bancos y la disminución por parte de Sofoles/Sofomes, y del Infonavit, aunque precisó que éste último seguía siendo el intermediario con mayor peso en el país. Señaló también la disminución de las tasas de interés en créditos hipotecarios en los últimos años, con un mercado más competitivo con menor varianza en el costo del crédito ofrecido por diferentes intermediarios.

Respecto al mercado de títulos respaldados por hipotecas, hizo mención del significativo desarrollo observado a partir de 2003, la evolución de la estructura empleada en las bursatilizaciones y la importancia de éstas como nuevas fuentes de fondeo de intermediarios en el mercado hipotecario. Que no obstante, en fechas recientes los problemas experimentados por instrumentos estructurados sobre créditos hipotecarios a nivel internacional, aunados a deterioros en la calidad de la cartera bursatilizada de algunos intermediarios, había reducido el atractivo de estos instrumentos ante los inversionistas.

Que considerando que los balances de los institutos de vivienda, Bancos, Sofoles y Sofomes serían insuficientes para satisfacer la demanda de crédito, efectuaba algunas recomendaciones para el mercado de crédito hipotecario, como la generación de reportes regulatorios a nivel de créditos individuales; el insistir en la importancia de la aprobación del nuevo marco legal para la regulación de peritos valuadores y avalúos; y reglas de reservas crediticias con base en la pérdida esperada de las carteras de crédito hipotecario para los intermediarios regulados.

Para el mercado de bursatilizaciones, recomendaba una mayor transparencia de las estructuras respaldadas por activos y la evolución de los activos subyacentes; nuevos reportes regulatorios sobre la cartera hipotecaria bursatilizada; mayor transparencia sobre los parámetros y modelos empleados por las calificadoras en la valuación de las bursatilizaciones y la cartera subyacente; incluir en los prospectos de colocación información relativa a la evolución esperada de la cartera y su deterioro, y obligación para el fideicomitente de retener una porción significativa del riesgo de la transacción.

Para mejorar el marco de responsabilidades y obligaciones de las partes convenía definir claramente las obligaciones y responsabilidad de fiduciarios, el rol de los administradores de fideicomisos; y el papel del administrador maestro.

Refirió por último la necesidad de contar con facultades más claras por parte de la CNBV, para supervisar la situación de las carteras de crédito bursatilizadas y la veracidad de la información publicada; para actuar ante la identificación de desvíos, y para supervisar que las diferentes partes actúen conforme a las obligaciones que les asigna el marco jurídico.



En su presentación “Evolución Sector Vivienda”, el **Act. Ariel Cano Cuevas**, Director General de Conavi, abordó el tema del sector vivienda ante la coyuntura de crisis global, posicionándolo como motor de la demanda interna y un alto potencial de crecimiento, visto desde una demanda masiva; una oferta crediticia robusta; inventarios de vivienda a la baja, y la coordinación y cooperación de los actores públicos y privados.

Destacó que los impactos negativos ya estaban siendo atendidos, como la falta de liquidez en el financiamiento a la producción de vivienda; la desaceleración en la producción de vivienda nueva, y la pérdida de confianza del consumidor final de vivienda y crédito hipotecario. Que respecto a la meta de originación en el Pacto Nacional por la Vivienda se tenía un 31% de avance.

Como retos a enfrentar expuso el generar confianza del consumidor final de vivienda y crédito hipotecario; el impulso al financiamiento a la construcción de vivienda a través de Sofoles; el fortalecimiento a la banca de desarrollo (SHF); el desarrollo de oferta de crédito para “no asalariados”, y la integración de la política pública integral de vivienda, en donde se vincula ordenamiento territorial, la planeación urbana, y esquemas de financiamiento, así como el cumplimiento de la meta crediticia 2009.

Respecto a los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), en particular, destacó que ya se contaba con un proyecto certificado y que 23 más estaban en proceso en 15 estados de la República, que implicaban 1.6 millones de viviendas, con una inversión de 261,600 mdp. Que se pretendía se convirtieran en "un estándar de la industria de la vivienda" al mejorar el ordenamiento territorial de los estados y los municipios, así como a contribuir en el tema de la sustentabilidad.



En el primer bloque de conferencistas, y con el tema “Efectos de la Crisis Económica Mundial en los Mercados Hipotecarios y Acciones Emprendidas”, se contó con la participación de **Robert Story**, Chairman-Elect, Mortgage Bankers Association (MBA), y de **James Murphy**, President and CEO, Canadian Association of Accredited Mortgage Professionals (CAAMP).

En primer término, **Robert Story** hizo mención de la situación particular del sector hipotecario en Estados Unidos, que después de una próspera economía y aumento en las tasas de propietarios de viviendas, experimentó una severa contracción económica. Que si bien datos recientes mostraban indicios de que el ritmo del declive económico se estaba desacelerando, los pronósticos de la MBA estimaban que continuaría durante la primera mitad de 2010, seguido de una estabilización, para después mostrar un modesto crecimiento en el cuarto trimestre de dicho año.

Señaló que la venta de casas parecía haber tocado fondo con un aumento en ventas en abril, mientras que la venta de casas nuevas permanecía constante. Que la producción continuaba restableciéndose lentamente debido al gran inventario de viviendas sin vender y que las políticas de estabilización económica tendrían que centrarse en el restablecimiento de la confianza de los mercados financieros, para que pudieran volver a funcionar correctamente.

Que un factor clave en el incremento de la morosidad y ejecución de hipotecas era el desempleo y que ahora la mayor parte se concentraba en préstamos hipotecarios prime a tasa fija.

Respecto a las medidas legislativas y reglamentarias en Estados Unidos, destacó que la MBA a principios de año había dado a conocer a un programa de acción de diez puntos en tres áreas: i) ayuda a los consumidores, con la emisión de Bonos de Ingresos Hipotecarios libre de impuestos por parte de Agencias de Financiamiento de la Vivienda; ii) para estabilizar el mercado, por lo que se seguía pidiendo a la Federal Housing Administration (FHA) modernización, un solo regulador federal fuerte y asegurar el futuro contra los abusos y la concesión de licencias de casi todos los originadores, incluidos brokers, así como la creación de una base de datos nacional para ser accesada fácilmente por los consumidores, y iii) por último, para aumentar la transparencia, necesaria para la confianza en el mercado, se apoyaba la simplificación de los procesos y transparencia de tal manera que las prácticas predatorias de préstamo no pudieran ocultarse a la vista y prevenir una repetición de estos problemas en el futuro.

Refirió con beneplácito la legislación sobre vivienda *Ayuda a las familias a salvar sus hogares Acta de 2009*, firmada recientemente, así como el rechazo por parte del Congreso de la legislación que permitiría a los jueces de quiebra modificar los términos de origen de una hipoteca.

James Murphy presentó los principales indicadores y tendencias del sector hipotecario Canadiense y sus aspectos positivos.

Señaló que la CAAMP contaba con 12,000 miembros en 1,550 empresas, y en 10 provincias. Que agrupaba a brokers hipotecarios, agentes hipotecarios, financieros hipotecarios y aseguradores.

Mencionó que el mercado hipotecario Canadiense contaba con un monto de \$904 millones de dólares canadienses en créditos hipotecarios pendientes a finales de 2008 y que había comenzado a frenar su crecimiento a 7.6% en 2009 y se esperaba un 7% en 2010.

Destacó que la mitad de la hipotecas estaban aseguradas y que la Ley requería su contratación si el pago de enganche era menor al 20%.

Como aspectos positivos de la industria en ese país destacó su regulación, el canal de brokers y las reglas de seguros de crédito. Que los grandes bancos

representaban la mayoría de las hipotecas y que alrededor del 59% de los propietarios de vivienda tenía hipotecas. Que como tendencias del mercado se observaban bajas en las tasas de interés, la reducción de los precios de la vivienda, aunque todavía saludable, una tasa del 68% de propietarios de vivienda (igual que EE.UU.) y diferentes políticas fiscales de vivienda.

La Mesa 1 de Trabajo con el título “Fortalezas y Sustentabilidad de la Industria Hipotecaria Nacional. Continuidad de Programas y Mejores Prácticas”, estuvo coordinada por el **C.P. Víctor Borrás Setién**, Director General del Infonavit, y como panelistas lo acompañaron **Theo Moutzidis**, Consultor First Manhattan; **Pedro Scherer**, de Goldman Sachs, **Beth Cober**, de McKinsey, y **José de Jesús Gómez Dorantes**, Subdirector de Planeación y Finanzas del Infonavit.

El objetivo de este panel de discusión fue comentar el modelo hipotecario mexicano, en el contexto de la actual situación económica mundial, originada en el mercado hipotecario americano, y compararlo con modelos de otros países. Se preguntó acerca de las lecciones aprendidas de la crisis y qué cambios se podían esperar en nuestro esquema y a nivel internacional, así como las fortalezas del modelo mexicano, los retos que actualmente enfrentaba, su vinculación con el fondeo proveniente de recursos de ahorro para el retiro y la inversión en créditos hipotecarios. También se analizaron los mecanismos de cobranza vía nómina de Infonavit y Fovissste, y; la evolución del mercado de bursatilizaciones y los nuevos instrumentos que podrían permitir fondear la demanda de crédito en México.

Beth Cober comentó que algunos de los atributos que se debían buscar para un sistema financiero estable era el contar con suficiente competencia, así como variedad de participantes y mecanismos que permitieran simplificar las transacciones; crear un balance en los programas (en dónde debe intervenir el gobierno), y finalmente regresar a lo básico, creando una disciplina en el crédito tanto para el acreditado como para las instituciones crediticias (cuánto puedo gastar y qué puedo comprar), y una mayor transparencia en los incentivos. Preciso que las agencias calificadoras tendrían que ser más rigurosas en sus análisis.

Theo Moutzidis consideró que la vinculación entre el ahorro y la inversión en créditos que manejaban Infonavit y Fovissste era muy sostenible, ya que no tenían que preocuparse por el mercado ni tendrían problemas de liquidez. Que eran formas de hacer el negocio sustentable.

Pedro Scherer señaló que el sector de la economía informal en México era verdaderamente importante, por lo que no se debía dejar de lado. Que actualmente era un sector atendido a través de SHF y las Sofoles. Comentó que estos mercados mientras más maduros, se vuelven más predecibles del riesgo de pérdida, por lo que los inversionistas del sector privado tenían una riqueza de datos históricos que les permitían tomar ese riesgo de una manera más inteligente.

Se agregó que, no obstante, la mejor manera de atender este sector de la economía era volviéndolo formal y así crear en México una sola economía.

En el segundo bloque de conferencistas con el tema Acceso al Financiamiento, se contó como conferencistas a **Loic Chiquier**, Global Capital Markets Manager of The World Bank y a **Paul O'Connor**, representante del European Covered Bond Council.

Loic Chiquier en su presentación “Impacto de la Crisis en los Mercados de Financiamiento a la Vivienda en las Economías Emergentes”, también refirió algunos antecedentes de la burbuja inmobiliaria iniciada en EU y su transformación a crisis mundial y el recate por parte del gobierno. Que aunque el impacto en las economías emergentes era menor, sí se observaba una contracción en el crédito.

Que como lección de una tormenta perfecta, se encontraban, entre otros, el excesivo nivel de crédito en la economía, los préstamos tóxicos, ingresos no documentados, fallas en el sistema de información del consumidor, dinero fácil de los inversionistas en busca de rendimiento desde el 2001, desregulación de intermediarios y un problema de valoración de títulos hipotecarios.

Como retos a enfrentar por parte de las economías emergentes, mencionó el expandir el acceso del financiamiento hipotecario sin afectar al sector financiero, una regulación versus programa de estímulos para el crecimiento del sector; una regulación más estricta a créditos con más riesgo; mejor información y protección a los consumidores hipotecarios; introducir regulación anticíclica de LTV's , herramientas para la gestión de riesgos de crédito y apoyo estatal al sistema de cobertura de riesgos catastróficos.

También se refirió a diversificar las fuentes de financiamiento doméstico; a la reactivación de los títulos hipotecarios a pesar de la crisis de confianza mundial; un interés por facilitar la liquidez; la revisión de la titularización (mantener incentivos a originadores, administradores para la gestión de riesgos, proporcionar mayor información, mantener una estructura simple, mejorar las normas, auditores independientes, master servicers, mejoras al crédito y al marco regulatorio; mejorar la infraestructura de los mercados hipotecarios (escrituración, valuadores, etc.) y políticas de vivienda, así como apoyo al mercado de arrendamiento de vivienda y finanzas moderadas respecto a grupos con ingresos informales.

Paul O'Connor, por su parte, presentó algunas consideraciones acerca del mercado hipotecario y el acceso al fondeo en la Unión Europea. Destacó que se presentaba un déficit presupuestario en países como UK, España, Irlanda, Alemania, Francia e Italia y otros nuevos como Letonia, Hungría y Polonia, identificando como factor clave el desempleo y la crisis bancaria.

Que el fondeo de los bancos en la Unión Europea provenía de su capital base, de los depósitos individuales, del mercado de dinero, de la securitización y de los covered bonds. Que la bursatilización era un mercado todavía en recuperación y

resultaba un mecanismo útil para el acceso a la liquidez. Que como iniciativa de la industria estaba la transparencia, información del mercado y mejores prácticas.

Que en particular los Covered Bonds representaban un gran apoyo de los bancos centrales, cuyos beneficios eran la diversificación de las fuentes de fondeo, la extensión del perfil del fondeo, menos costos y fondeo garantizado.

Precisó que 2009 sería un año difícil, en donde se estimaba un incremento en la morosidad, en las pérdidas y la necesidad de capitalización. De ahí la conveniencia de iniciativas conjuntas para recuperar mercados y altos requerimientos de refinanciamiento.

Como cambios requeridos sería la revisión de las metodologías de las agencias calificadoras; nueva macro y micro regulación, y más transparencia, entre otras.

La Mesa 2 de Trabajo, Oferta de Vivienda y Liquidez de Mercado, coordinada por el **Ing. Eduardo Osuna Osuna**, estuvo integrada por **Manuel Pérez Cárdenas**, Vocal Ejecutivo del Fovissste; **Alan Elizondo Flores**, Vicepresidente de CNBV; **Eduardo Silva Pylypciow**, Presidente de Amafore; **Ismael Plascencia Núñez**, Presidente Nacional de Canadevi y **Daniella Gurrea Martínez**, Directora General Adjunta de Operaciones Crediticias de SHF.



Manuel Pérez Cárdenas expuso información acerca de los trabajadores públicos atendidos y por atender y el programa para el año 2009 del Fovissste, al cual consideró de consolidación e Inflexión. Anunció que probablemente para el mes de agosto colocarían el crédito un millón y que durante junio realizarían su primera incursión en los mercados de capital.

Alan Elizondo Flores, en su intervención analizó la sucesión de eventos durante el último trimestre de 2008, y cómo el saldo de emisión de deuda de corto plazo de las sofoles y sofomes disminuyó marcadamente a partir de octubre de ese año, a la par del endurecimiento de las condiciones de refinanciamiento, implicando plazos más cortos y costos significativamente más altos.

Señaló que a pesar del incremento sostenido observado en los mercados de estructurados, en 2009 la colocación de este tipo de papel se redujo considerablemente, al igual que el crédito bancario, que ha mostrado una marcada

desaceleración en el ritmo de crecimiento, así como condiciones más estrictas, tanto en tasas de interés como en plazo.

Como retos para mantener un sistema sano de financiamiento a la vivienda, tratándose de los intermediarios financieros, estaría: i) mantener una estructura de financiamiento robusta y sostenible ante escenarios de volatilidad (reducir el financiamiento proveniente de fuentes poco estables y de corto plazo, ceder los riesgos de mercado y prepago al mercado vía transferencia de activos); ii) mantener la calidad de los activos administrados (acción oportuna para prevenir el deterioro de la calidad de la cartera, y originación bajo estándares de calidad en materia de aforo -LTV- y apalancamiento del cliente -DTI- con particular cuidado en la calidad de la documentación soporte de ambas variables; y iii) amplia revelación de información de calidad de cartera fuera y dentro de balance.

Que para la recuperación del dinamismo del mercado de bursatilizaciones, consideró importante i) estandarizar los procesos de cobranza y criterios de revelación de información para facilitar procesos de transmisión de carteras; ii) mejorar procesos y sistemas de cobranza y de generación de información para permitir una adecuada segregación de cartera propia y bursatilizada; iii) revisar criterios para realizar auditoría de cartera o due dilligence, incluyendo alcance del trabajo a realizarse y metodología, entre otros; iv) que los participantes en esquemas de bursatilización acrediten que cuentan con capacidad suficiente para el adecuado desempeño de sus funciones; v) que para el mismo tipo de activos, los reportes divulgados al mercado sean preparados bajo los mismos estándares a efecto de permitir a los inversionistas su correcta comprensión, análisis y comparaciones; vi) otorgar beneficios regulatorios para los inversionistas que participen en los esquemas estructurados con mejores incentivos, tales como posibilidad de invertir mayores montos, menores requerimientos de capital, etc., y vii) mayor transparencia sobre los parámetros y modelos empleados por las calificadoras en la valuación de las bursatilizaciones y la cartera subyacente.

Eduardo Silva Pylypciow comentó algunos indicadores y aspectos relevantes del Sistema de Ahorro para el Retiro y el impacto de la crisis en la valuación de los portafolios de las Siefores, la cual señaló, fue de gran magnitud, en especial durante la segunda mitad de 2008. Que su desempeño había sido alternado, pero que en el año el resultado era positivo, dado que el fondo de las Afores creció 68 mmp, y que tomando en cuenta Pensionissste se rebasaba el billón (un millón de millones) en recursos administrados.

Expuso algunas reflexiones acerca de la crisis: que ha impactado a todos los sectores y que prácticamente todos los emisores han presentado problemas en mayor o menor escala. Que en particular el sector vivienda atravesaba una coyuntura muy compleja y que se tenían dos universos: i) institutos de vivienda, cuyas emisiones se vislumbraban como las más sólidas, aunque con ciertos problemas por el desempleo, y ii) Sofoles, con casos de insolvencia y una necesidad de buscar soluciones consensadas entre emisores, acreedores y tenedores.

Ismael Plascencia Núñez presentó cifras de colocación de créditos individuales y de la oferta de vivienda registrada, precisando en este último rubro una variación de -43% con respecto al 2008. Igual señaló la disminución en un -3.98% respecto al número de asegurados del IMSS.

Que para la recuperación del sector consideraba necesario i) Convenio SHF/ instituciones financieras/sofoles y sofomes, para dar liquidez para financiar al sector vivienda; ii) Infonavit/Plan de ayuda para adquisición de vivienda, para estimular la oferta y demanda de SHF/Infonavit; iii) Cartas Garantía, para dar fluidez al crédito puente y al crédito individual; iv) intermediarios financieros con otorgamiento de crédito puente e individual, y v) para desarrolladores, crecimiento de oferta y calidad en la vivienda.

Que el sector de los intermediarios financieros requería seguir trabajando en equipo; un diálogo continuo para la recuperación y el crecimiento; que la AHM se sume a los convenios y programas de apoyo a la vivienda, y fluidez en el financiamiento de crédito puente con tasas y comisiones accesibles.

Daniela Gurrea Martínez refirió algunos antecedentes del mercado de vivienda, destacando que desde su origen en 2002 y al asumir la administración del FOVI, la SHF fue el principal fondeador de las Sofoles y Sofomes Hipotecarias, pero estableciéndose desde entonces que debían buscar fuentes alternas de financiamiento privado. Que 2003, SHF había dejado de fondear los créditos a la construcción y apoyó en la bursatilización de créditos individuales y puentes, así como la contratación de líneas de almacenamiento con bancos privados y multilaterales.

Agregó que el mercado de capitales había impulsado la emisión de papel quirografario, como una fuente adicional de financiamiento, que a septiembre de 2008 ya representaba cerca de \$34,000 mdp.

Como acciones para consolidar el mercado, destacó el Convenio para resolver las renovaciones de papel comercial y evitar incumplimientos de las entidades financieras, resolver su problema de liquidez y permitirles concentrar su actividad en el financiamiento al sector.

Para créditos a la construcción, individuales y garantías, refirió que SHF había fondeado cerca de \$20,000 mdp, que representan 202 mil acciones de vivienda. Que a partir de 2008 había reactivado los créditos a la construcción, autorizando a la fecha líneas de crédito puente por \$ 17,238 mdp, de los cuales se habían dispuesto \$3,788 mdp.

Aclaró que la baja disposición se debía a que las sofoles/sofomes estaban concentradas en renovar sus PQs y atender su problema de liquidez, o que bien a que algunas no contaban con suficiente capital para ejercer las líneas o a que, considerando que los créditos a la construcción se ministraban conforme al

avance de obra, ante la mayor lentitud observada en el desplazamiento de vivienda, los desarrolladores habían ajustado su avance de obra o detenido proyectos.

Que una vez resueltos los problemas de liquidez y mejorado el capital de las intermediarios, se habían iniciado acciones para recuperar la actividad del sector a través de las cartas garantías de Infonavit y Fovissste, entre otras.

Que resultaba también necesario recuperar el financiamiento privado al sector en el mediano plazo e indispensable en el largo plazo. Que SHF, Infonavit y Fovissste no podrían financiar, por sí solos, la producción de vivienda y generar las hipotecas que requería el país, por lo que el financiamiento más adecuado para atraer inversionistas institucionales, nacionales e internacionales, era la bursatilización, tanto de créditos puente como de hipotecas, esquemas que venían operando de manera creciente en los últimos años. Que el saldo actual de créditos bursatilizados era de \$ 46,000 mdp aprox de hipotecas, y \$ 15,000 mdp aprox de créditos a la construcción.

Que se esperaba hacer las próximas emisiones en la segunda parte de 2009.



En el tercer bloque de conferencistas, con el tema **Mitigantes del Riesgo y Perspectivas de Recuperación**, se contó con la participación de **Debra Erb**,

Director of Housing Program, Overseas Private Investment Corp. (OPIC) y **Angel Mas**, CEO de Genworth Financial in Europe

Debra Erb, comentó que entre las principales causas de riesgo podían señalarse: i) el fácil acceso al mercado; ii) el exceso de competencia; iii) la falta de autorregulación; iv) el exceso de apalancamiento; v) las consecuencias imprevistas de las nuevas estructuras; vi) el énfasis político en un solo objetivo- ejem. viviendas; vii) la falta de controles operativos internos, y viii) la no rendición de cuentas.

Cuestionó si seguían funcionando los mitigantes del fondeo, como los subordinados, la sobre colateralización, el seguro hipotecario y el seguro de fianzas. Que nadie conseguía el pago si los acreditados no podían pagar, por lo que los originadores y administradores de las entidades insistían en la rendición de cuentas para que el riesgo fuera compartido, siendo el mayor interés en la industria.

Se refirió a los mitigantes del riesgo usados anteriormente: i) solicitudes plenamente documentadas, comprobadas y realistas; ii) LTV apropiado para el mercado de crédito; iii) prestamistas y originadores primarios de crédito (brokers, no desarrolladores); iv) valuación de la propiedad; v) análisis de la trayectoria del prestador y su gestión; vi) comunicación con el cliente; vii) fuerza en los servicios bancarios; y viii) considerar cuidadosamente el manejo y control de riesgos internos; socios y las partes interesadas.

Que para macro mitigantes de pérdidas era necesario la cooperación entre todos los jugadores, el fortalecer la confianza en el sector hipotecario con transparencia e integridad y el apoyo temporal del Gobierno, en su caso, con enfoques sistémicos. Agregó que también se requería una buena regulación y controlar la liquidez continuamente. Que para la micro mitigación de pérdidas se requería escuchar primero para comprender el problema.

Ángel Mas, habló de los factores que deterioran el créditos, como las malas políticas de concesión; escasa información del prestatario y el escaso control en canales de distribución; así como la mitigación mediante transferencia de riesgo. Subrayó que las principales causas del impago de hipotecas, eran el desempleo, enfermedad o minusvalía, muerte o combinación de otros. Que la correlación entre el aumento de desempleo y la morosidad era del 90%.

Hizo referencia al Seguro de Protección de Pagos y sus beneficios y al Seguro de Crédito a la Vivienda, así como a algunas políticas para la originación como los límites de aforo de créditos, esquemas de amortización, perfil del prestatario/histórico, características del inmueble, capacidad económica y proceso de suscripción.

Expuso como tendencias de riesgo, las condiciones económicas mundiales extremadamente volátiles y el rápido deterioro de la calidad de las carteras. De ahí

la necesidad de la intervención de los gobiernos para apoyo a bancos y a acreditados.

Como características de un marco hipotecario del futuro señaló la vuelta a la originación de créditos (con productos de alto aforo de crédito, políticas estrictas y garantías) y acuerdos públicos-privados para una aplicación más amplia de coberturas de protección de pagos y deducibilidad fiscal de la prima.



En la última Mesa de Trabajo **Sector Hipotecario, Impulsor de la Economía. Sustentabilidad a Largo Plazo**, coordinada por Lic. **Javier Gavito Mohar**, Director General de SHF, participaron **Alfonso Vegara**, Presidente de la Fundación Metrópoli, **Niels Tørslev**, Group Managing Director for Nykredit, Member of the Group Executive Board of Nykredit. DK., **Sara Topelson Fridman**, Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la Secretaría de Desarrollo Social y **Joaquín Escamilla Orozco**, Coordinador del Programa de Cedevis del INFONAVIT



Alfonso Vegara, presentó el Proyecto de EcoCiudad de Sarriguren, galardonada como mejor proyecto urbano en el Premio Europeo de Urbanismo 2008, en la categoría de sustentabilidad, señalando algunos de sus principales componentes, como las áreas de residencia, el sistema verde y azul, las dotaciones y equipamientos, los espacios urbanos, los cubos de Innovación, etc.

Especial mención hizo en las claves de la EcoCiudad: i) el medio natural como soporte del modelo urbano; ii) preservación de la estructura de núcleos de la comarca; iii) énfasis en el transporte colectivo, peatones y ciclistas; iv) diversidad de tipologías arquitectónicas; v) integración de áreas de empleo y residencia; vi) calidad y variedad del espacio público; vii) arquitectura y urbanismo bioclimáticos; viii) compromiso con la innovación; ix) búsqueda de la excelencia ambiental, y x) base para una eco comunidad.

Niels Tørslev, expuso en su presentación que el financiamiento de vivienda a largo plazo en países desarrollados representaba una gran proporción del PIB y la importancia de contar con sistemas estables de financiamiento para la estabilidad económica en cualquier país. Que el reparar sistemas a través de programas de rescate bancarios resultaba costoso y que se debía contar con estrategias de salida, considerando sistemas más estables y evitar beneficios a corto plazo. Como requisitos del Sistema señaló ser extensivo, sencillo, transparente y con un riesgo mínimo.



Agregó que el sistema hipotecario Danés es un ejemplo a señalar: i) gran volumen; ii) pocos jugadores en la cadena de valor; iii) responsabilidad tanto de los prestamistas como de los prestatarios, y iv) se ha seguido desempeñando a pesar de la crisis financiera. Su largo éxito se basa en 200 años de historia, en que los bancos hipotecarios financian prácticamente todas las viviendas y que ningún banco ha sido declarado en quiebra, además de que el mercado hipotecario más grande de covered bonds está en Europa.

Cuenta con bases sólidas, como una legislación especial y supervisión estricta, y reglas de LTV y valuación establecidas en ley. Destacó que el riesgo de crédito permanece en el balance del originador y los bancos especializados no tienen riesgo de mercado. Que los mercados de capital son fondeados con covered bonds, además de transparencia para los propietarios e inversionistas.

Sara Topelson, efectuó su presentación haciendo énfasis en la problemática que representa la lejanía de los conjuntos habitacionales al centro de la ciudad, así como el contenido del artículo 73 de la Ley de Vivienda, relacionado con los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno, que deben observar las acciones de suelo y las vivienda financiadas con

recursos federales, así como las de los organismos que financien vivienda para los trabajadores.

Destacó que las vialidades y el equipamiento debían promover la accesibilidad la integración social y la convivencia en espacios jerárquicamente organizados para conformar vecindarios, barrios colonias. De ahí la gran importancia que representan las Ciudades Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

Para clausurar los trabajos de este Segundo Simposio Internacional, se contó con la participación del **Act. Ernesto Cordero Arroyo**, Secretario de Desarrollo Social, quien concluyó que el sector vivienda es uno de los motores más importantes y dinámicos de la economía, sin riesgos sistémicos, capaz de detonar el crecimiento del país.

Reiteró las acciones que se están llevando a través del Pacto Nacional de Vivienda para fomentar el crecimiento y fortalecer el sano desarrollo del sector y las líneas de acción definidas, como dotar de liquidez al sector a través de la SHF, mediante financiamiento a Sofoles/Sofomes hipotecarias para concluir e iniciar la construcción de proyectos y renegociación de deuda de corto plazo, además de las cartas garantías que Infonavit y Fovissste están emitiendo para ratificar la disponibilidad de créditos individuales con sus correspondientes fuentes de pago.

También como líneas de acción mencionó el mantener el ritmo de producción de vivienda, acelerar los subsidios a los mexicanos que más lo necesitan, e impulsar los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), como áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los estados y los municipios y mejoran las condiciones de vida las familias mexicanas.

Como actividades para la segunda mitad del año, informó que el Gobierno Federal seguiría suministrando liquidez a los intermediarios financieros a través de SHF; implementaría una campaña promocional para generar confianza en el crédito hipotecario; continuaría con la simplificación administrativa en las instancias del Gobierno Federal; y aceleraría la integración de la política pública de vivienda con la de ordenamiento territorial y planeación urbana, entre otras.

