

II
Segunda

Convención
Financiamiento
Especializado
en México

2009

En busca de la confianza perdida

Jorge Galindo Flores
Hipotecaria Total HiTo



Digresión



Digresión



Digresión



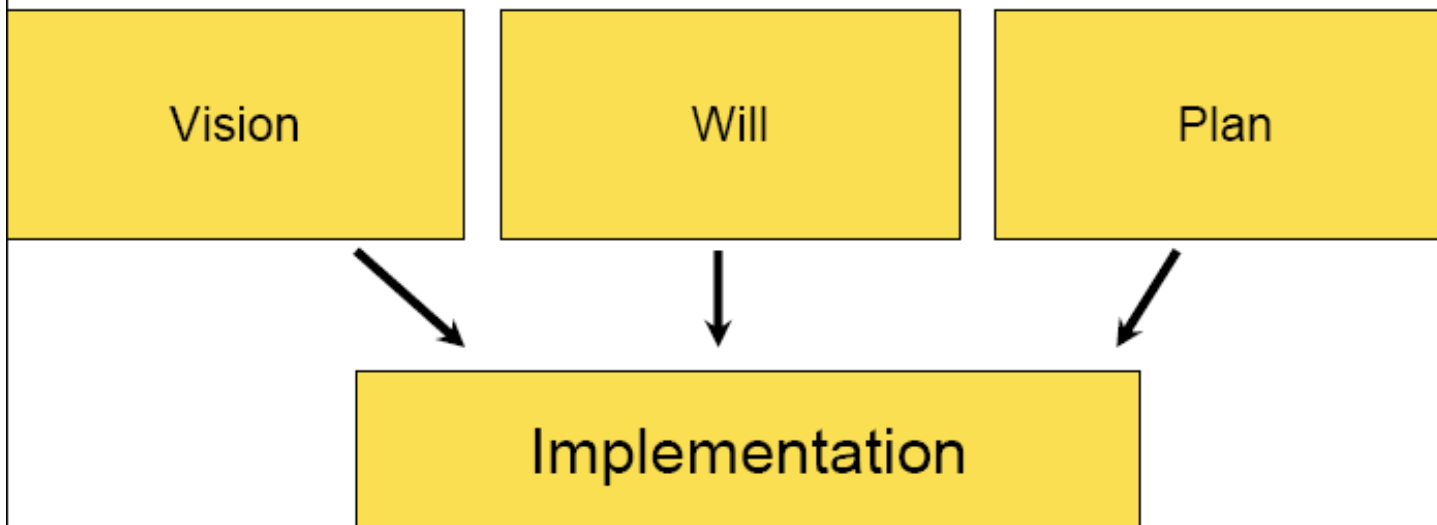
12 4 2003

Digresión



Digresión

The winning formula



Belinda Yuen, National University of Singapore, Singapore, "Guiding spatial changes: Singapore urban planning", Urban Research Symposium 2007, World Bank Group, May 2007



Entorno Adverso Global y Local

- El sistema financiero global está en crisis
- México enfrenta su propia crisis de liquidez y confianza
 - ¿Cuál es el mejor sistema de financiamiento hipotecario?
 - ¿Cuál debe ser el rol de los valuadores?
 - ¿Cuál el de los desarrolladores?
 - ¿Cómo deben funcionar los intermediarios financieros para que sean estables?
 - ¿Cómo deben trabajar las calificadoras?
 - ¿Cómo deben regular y supervisar las autoridades financieras?
 - ¿Cuál es el papel de la banca de desarrollo?



Demanda

- Antes de cuestionar la viabilidad de este sector, hay que reconocer la realidad de la demanda y la necesidad de las familias mexicanas de ahorrar para garantizar su necesidades de vivienda y nivel de vida
- No hay duda, los acreditados seguimos teniendo la necesidad de adquirir una vivienda
- Dada la pirámide poblacional, en los próximos 20 años se requerirá tanto dinero para el financiamiento de vivienda, que ni los recursos del gobierno ni el ahorro que fluya a través de bancos o Siefores será suficiente

Oferta

- Esta necesidad representa una enorme oportunidad para quienes quieren invertir
- Si las Siefores, aseguradoras y fondos de inversión, tanto nacionales como extranjeros, quisieran invertir en el sector hipotecario, se cumplirán, al menos, los siguientes propósitos:
 - ✓ Darle financiamiento a quien necesita una vivienda; y,
 - ✓ Lograr una buena inversión de largo plazo para los ahorradores/inversionistas.
- Para que los recursos fluyan y sean baratos, necesitamos construir un sistema solvente y transparente que regrese la confianza de los inversionistas

Objetivo

Necesitamos consolidar un mercado de bursatilización de hipotecas eficiente y funcional donde participen inversionistas extranjeros, de lo contrario, cada vez será más difícil y más caro conseguir un crédito hipotecario

Todos los que estamos del otro lado del mercado somos corresponsables en lograrlo. Tenemos que hacer la tarea demostrando que somos capaces de :

- ✓ Hacer avalúos confiables;
- ✓ Casas que valen la pena;
- ✓ Acreditados conscientes de su responsabilidad y con capacidad de cumplir sus obligaciones (al menos al momento de obtener su hipoteca);
- ✓ Intermediarios financieros solventes, sólidos y estables; y,
- ✓ Estructuras de inversión sólidas y transparentes.

HiTo: una propuesta de financiamiento

- A nivel mundial existen modelos que han sido exitosos por sus buenas prácticas.
- Un ejemplo es el usado en Dinamarca que ha funcionado desde hace 200 años!... y lo sigue haciendo en plena crisis!
- HiTo es una empresa de servicios que utiliza un novedoso mecanismo de bursatilización basado en el sistema Danés.
- El mecanismo ofrece beneficios a los acreditados, a los intermediarios financieros y a los inversionistas.

HiTo: una propuesta de financiamiento

Para los inversionistas:

- ✓ Obtienen mayor transparencia y un producto estándar
- ✓ Se reducen los costos de investigación y análisis
- ✓ Se ofrece volumen a través de:
 - ✓ Realizar emisiones que están abiertas por tres años y,
 - ✓ Integrar créditos de diferentes originadores
- ✓ Se crea una demanda adicional en el mercado secundario ya que el emisor/acreditado puede demandar los títulos



HiTo: una propuesta de financiamiento

Para los originadores/administradores de cartera hipotecaria:

- ✓ Minimiza el riesgo de mercado al otorgar recursos sin riesgo de refinanciamiento
- ✓ Reduce el riesgo de crédito a través de incrementar el capital del acreditado en la vivienda
- ✓ Disminuye los costos al aprovechar economías de escala
- ✓ Incrementa las ventas al mantener una relación mutuamente benéfica entre el acreditado y el originador/administrador
- ✓ Aumenta el retorno de capital y su uso es más eficiente

HiTo: una propuesta de financiamiento

HiTo cuenta con dos productos a través de los cuales puede apoyar el financiamiento hipotecario:

CredHiTo: financiamiento a largo plazo para originar nuevos créditos en los mismos términos que los otorgados al acreditado. Funciona desde diciembre 2007

MacroCredHiTo: dirigido a quienes tienen portafolios de hipotecas y requieren liquidez sobre ellos colocando los portafolios en el mercado de valores. Esta semana se colocó una emisión de 682 millones de pesos

El objetivo es bursatilizar 10 mil millones de pesos durante 2009

HiTo: una propuesta de financiamiento

TÉRMINOS GENERALES DE LA TRANSACCION

Monto del Colateral	1,569 Créditos Hipotecarios Residenciales
Monto de la oferta	166,459,720 UDIs
Clave de Pizarra	FF5532
Registro	Registro Nacional de Valores
Depositario	Indeval
Moneda	Pesos
Valor Nominal	10 UDIs
Tipo de Tasa de Interés	Fija
Cupón	5.50%
Método de Cálculo	Actual/360
Fecha de pago	1° de cada mes (o en su caso, al siguiente día hábil)
Amortización de Principal	Mensual con pago de interés y principal tipo hipoteca. Todos los prepagos son tipo passthrough
Administrador	Hito, S.A.P.I.
Certificados	Certificarios Bursátiles Preferentes
Tasa de Referencia	UDI Bono 2016
Sobretasa	172 bps sobre la referencia gubernamental
Calificación (F/S&P)	AAA/AAA
Mejoras Crediticias	1) Sobrecolateral Inicial (29.72%) en títulos gubernamentales 2) Flujo excedente 3) Seguro de Garantía por Incumplimiento
Vida Promedio Ponderada al vencimiento (supone una TCP de 7%)	6.28 años



HiTo: una propuesta de financiamiento

HiTo busca potenciar el objetivo del Gobierno Federal en el financiamiento a la vivienda con la participación del sector privado:

El apoyo del Gobierno Federal a través de SHF ha sido fundamental para generar esta alternativa de financiamiento hipotecario

Estamos trabajando con INFONAVIT para desarrollar nuevos y mejores mecanismos de financiamiento a la vivienda, en coparticipación con el sector privado, y para beneficio de los trabajadores mexicanos

HiTo: una propuesta de financiamiento

... El inicio de operaciones de HiTo representa un avance importante... Con este sistema, se reduce el costo de fondeo y se permite la entrada al mercado financiero hipotecario de pequeños y medianos intermediarios... La implementación del sistema danés es un gran paso para el financiamiento a la vivienda y una alternativa más que complementará las fuentes de fondeo de los intermediarios financieros, aumentando la disponibilidad de recursos para satisfacer la demanda de los mexicanos a un menor costo... [El] sector hipotecario mexicano tiene un instrumento adicional que va a incrementar su eficiencia y fortaleza...

Dr. Alejandro Werner

Subsecretario de Hacienda y Crédito Público

El Financiero, Febrero 11, 2008

HiTo: una propuesta de financiamiento

...I would recommend the system of mortgage credit used in Denmark... These mortgages are transformed into instantly tradable bonds... house values and bond prices tend to move in unison...this arrangement reduces the danger of householders' equity falling into negative territory... The standardization of mortgages in the Danish system promotes transparency and liquidity... I pioneered the introduction of the Danish system in Mexico...

George Soros

The Financial Times, Agosto 11, 2008