



Sector Hipotecario: Vivienda Individual, Económica, Media y Residencial; Crédito a Desarrolladores de Vivienda e Infraestructura, Estrategias de Liquidez y Fondeo, Retos y Oportunidades.

“Algunas recomendaciones y la transparencia en los esquemas de Bursatilización”



*Algunas recomendaciones de que hacer en
esta época de crisis*

- Frente a un entorno de crisis económica mundial, las Sociedades deben adoptar medidas orientadas a contrarrestar el impacto de la inestabilidad, mantener la calidad de sus portafolios actuando prudentemente y generar ahorros.
- Mejorar el gobierno corporativo apoyado en una estructura de mejores controles internos y de transparencia en la información hacia el mercado, que coadyuve a fortalecer la confianza y credibilidad de sus clientes e inversionistas, de las entidades fondeadoras, y de las calificadoras de valores. Lo anterior, les permitiría conseguir más y mejores fuentes de financiamiento y se vuelve aún más relevante en entidades no supervisadas.





- Enfatizar las actividades vinculadas a la administración integral de riesgos y aprovechar la tecnología de información disponible para fortalecer la operación, para actuar a tiempo en el control de pérdidas o en la identificación de oportunidades de negocio, ajustando productos y precios al nuevo entorno de mayor riesgo.
- Hacer una valoración objetiva de la calidad de sus portafolios crediticios para cuantificar las afectaciones financieras y definir estrategias de mitigación de pérdidas o de capitalización.
- Continuar financiando proyectos viables. No detener abruptamente el tren de crédito. Tener cuidado con la selección adversa que tendrían por que otros oferentes profesionales de crédito, como los bancos, reduzcan sus metas de colocación.



- Estimular el cumplimiento de pago de los deudores a través de productos a la medida y campañas intensas de cobranza. (Reestructurar, acotar líneas de crédito, sustitución de garantías, revisión de tasas y comisiones, etc.)
- Redefinir los productos que ofrecen para posicionarse en nichos específicos, que demandan condiciones especiales o coyunturales debido a la crisis.
- Vigilar puntualmente el presupuesto, monitoreando permanentemente los resultados económicos y financieros, y establecer un programa cuyo objetivo sea reducir los costos fijos, sin que ello signifique frenar la operación y el buen desempeño de la Sociedad.



*Disposiciones aplicables a títulos fiduciarios sobre
créditos adquiridos en masa. (Esquema Regulado)*

Marco de referencia: Código de mejores prácticas de Gobierno Corporativo



- Las prácticas de Gobierno Corporativo, han coadyuvado de manera relevante en el desarrollo de los mercados financieros.
- La adopción de estas prácticas, en los aspectos sensibles de la operación de las empresas, ayuda a lograr su viabilidad en el largo plazo:

- ▶ *Trato igualitario y la protección de los intereses de accionistas.*
- ▶ *Atención de los terceros interesados en la marcha de la sociedad.*
- ▶ *Emisión, revelación de información y transparencia en la administración.*
- ▶ *Existencia de guías estratégicas y claridad en las responsabilidades del Consejo.*
- ▶ *Identificación y control de los riesgos a que está sujeta la sociedad.*
- ▶ *Declaración de principios éticos y de responsabilidad social empresarial.*
- ▶ *Prevención de operaciones ilícitas y conflictos de interés.*
- ▶ *Revelación de hechos indebidos y protección a los informantes.*
- ▶ *Cumplimiento de las regulaciones a que esté sujeta la sociedad.*

Dar certidumbre y confianza a los inversionistas y terceros interesados sobre la conducción honesta y responsable de las sociedades.



Considerando las exigencias del mercado de valores, la CNBV definió los requerimientos de información ***aplicables a títulos fiduciarios sobre créditos adquiridos en masa, conocido como el anexo “T”.***

- ✓ Información general de la Emisión
- ✓ Activos del Fideicomiso
- ✓ Pasivos del Fideicomiso
- ✓ Capital del Fideicomiso
- ✓ Ingresos del Fideicomiso
- ✓ Cargos y pagos del Fideicomiso
- ✓ Situación de la cartera de activos Fideicomitidos
- ✓ Otra información relevante

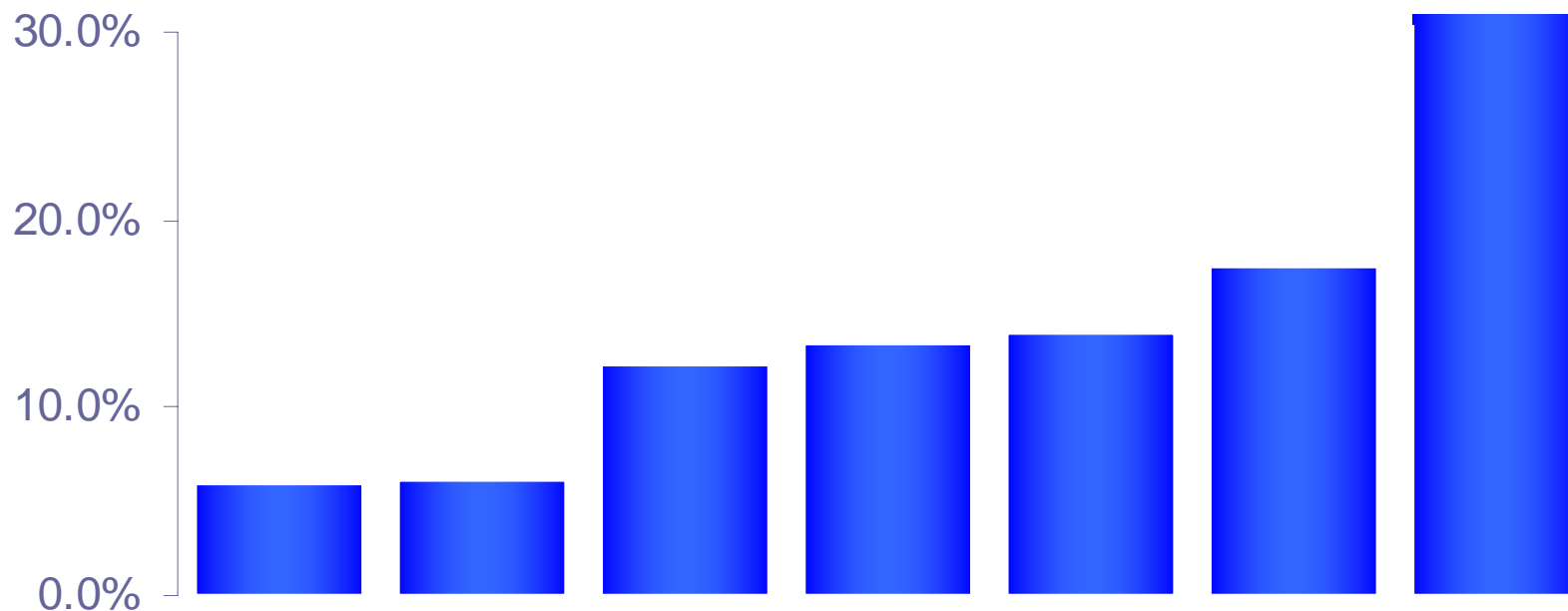


Información agregada de esquemas de bursatilización

*No representa la totalidad de la información recibida
y se consideran cifras preliminares*



El saldo de las emisiones en circulación de las Sofoles y Sofomes Reguladas y No Reguladas asciende a \$56,981 millones y se integra de la siguiente forma:

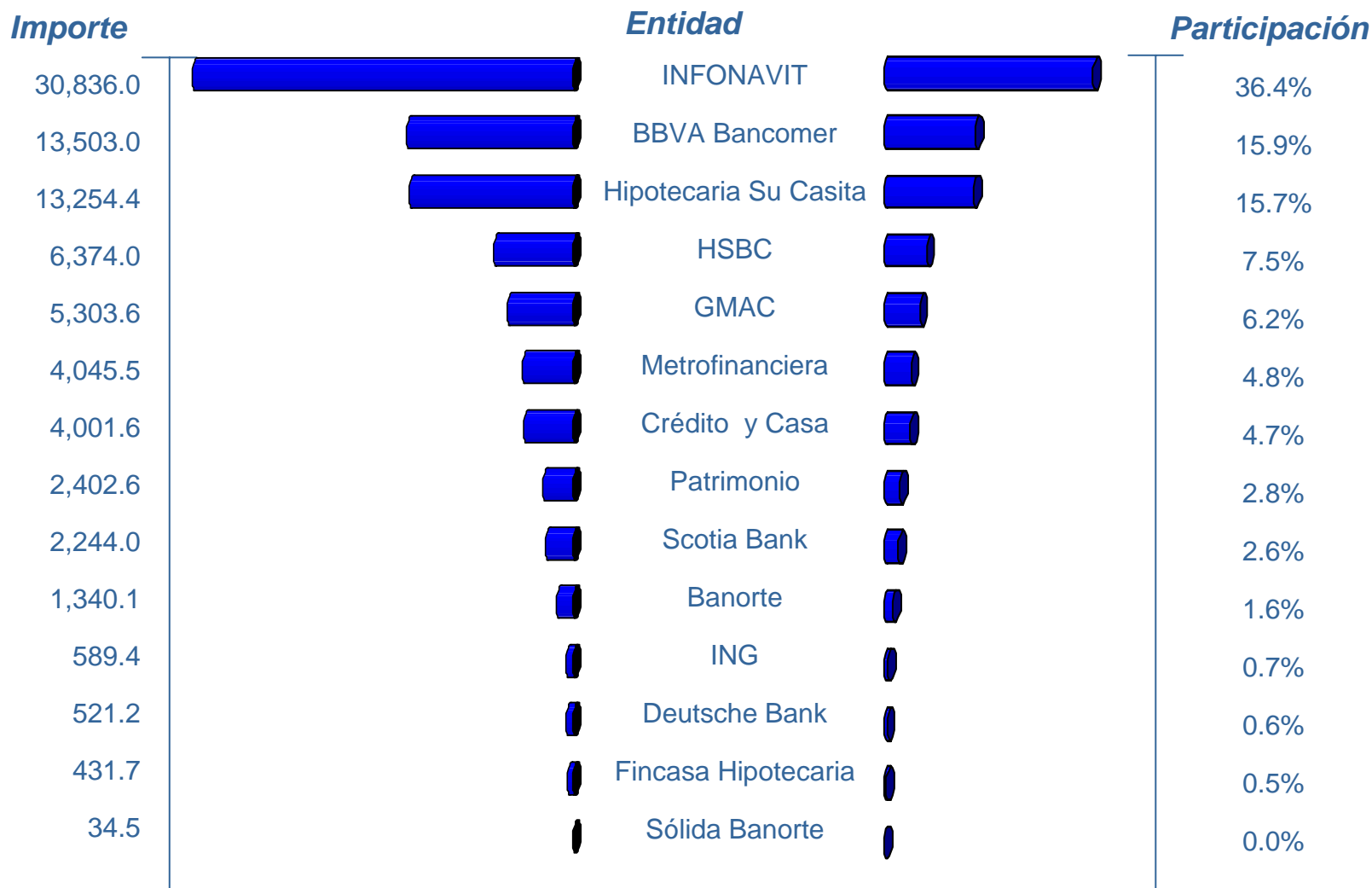


Entidad	Otros	Patrimonio	Dexia Crédito Local	Hipotecaria Crédito y Casa	GMAC	Metrofinanciera	Hipotecaria Su Casita	Totales
Importe	3,392	3,483	7,000	7,601	7,937	9,995	17,573	56,981
Porcentaje	6.0	6.1	12.3	13.3	13.9	17.5	30.8	100

Otros: Hipotecaria Total (62), Hipotecaria Vértice (500), Fincasa Hipotecaria (517), ING Hipotecaria (589), y UNIFIN Arrendamiento (700).



Emisiones respaldadas por Cartera Hipotecaria a la Vivienda



Fuente Anexo T. Circular Única de Emisoras

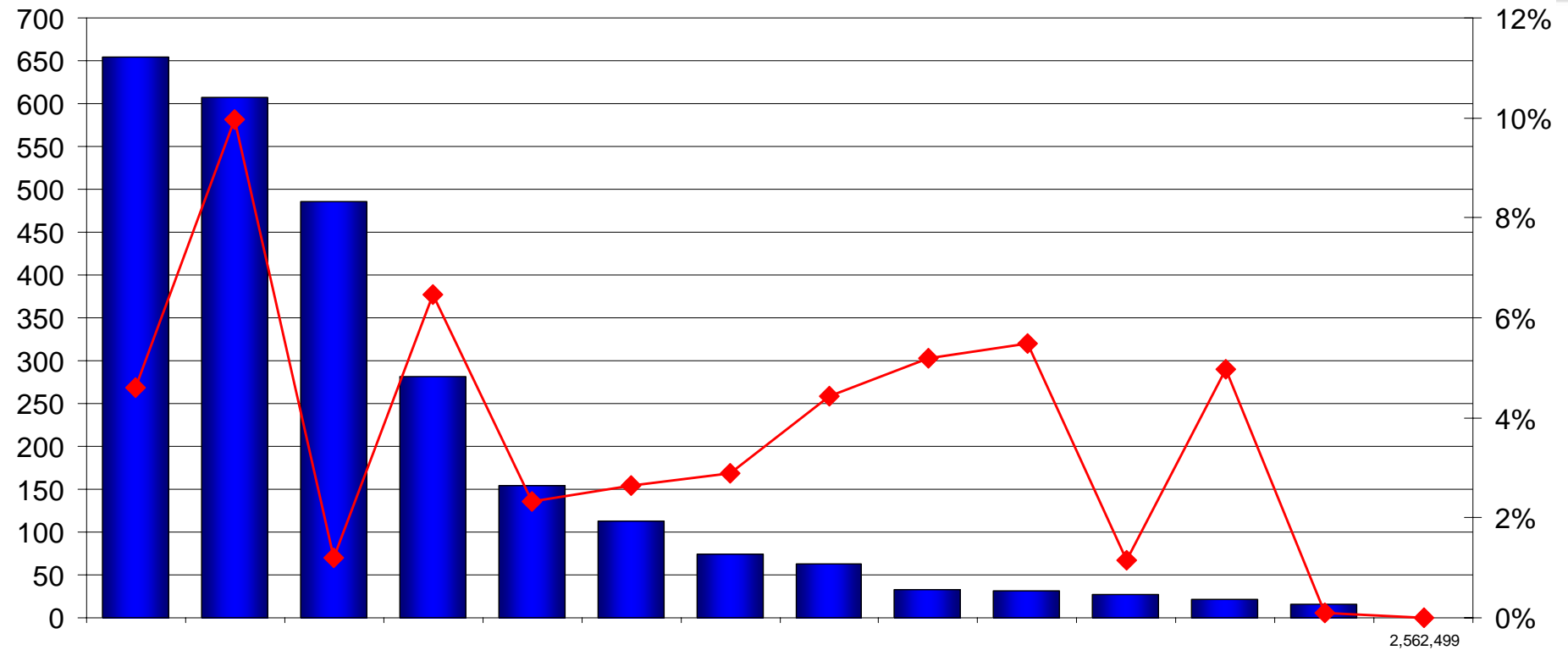
Cifras preliminares a diciembre de 2008 en millones de \$

Emisiones respaldadas por Cartera Hipotecaria a la Vivienda



 CARTERA VENCIDA

 IMOR



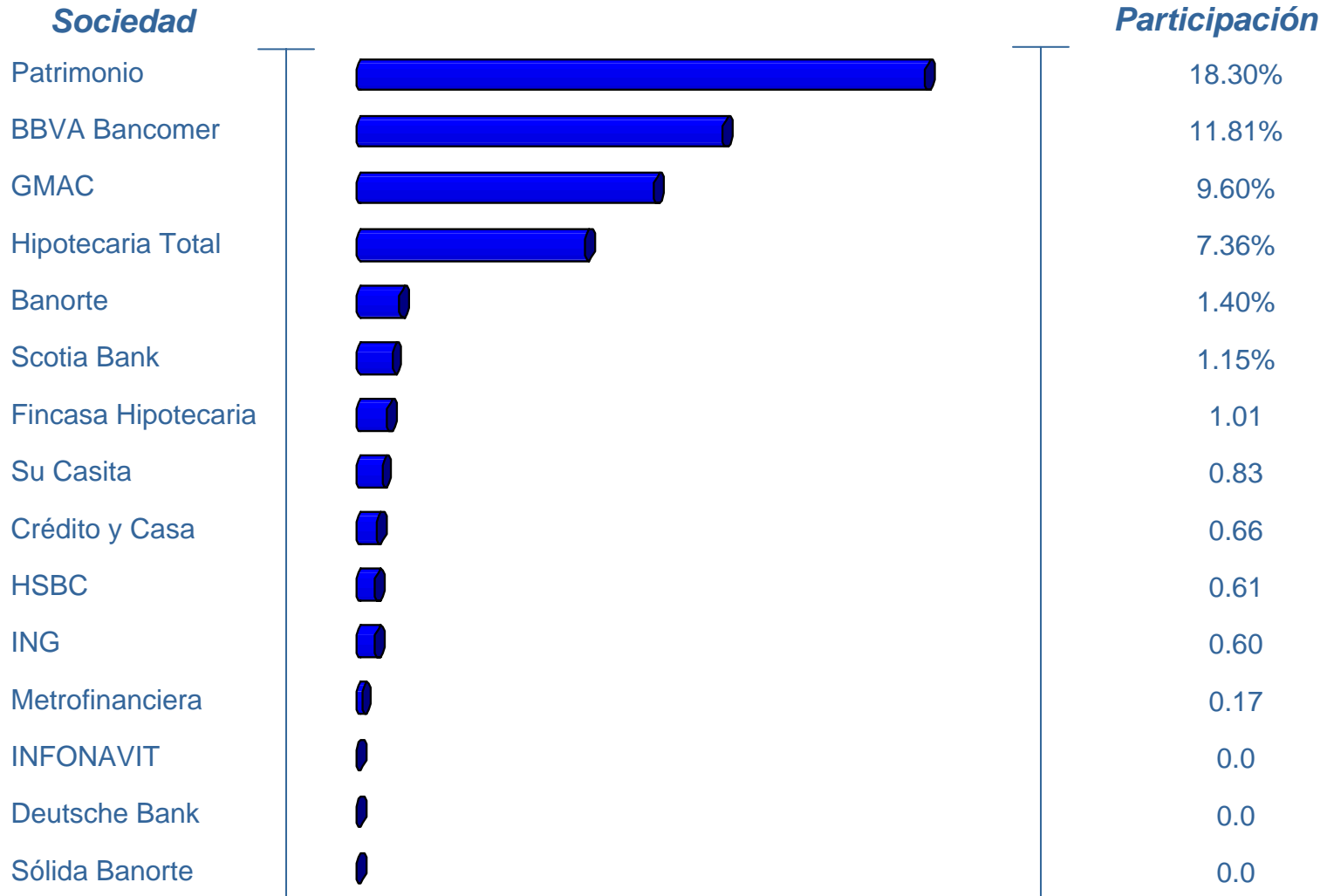
2,562,499

Sociedad	Su Casa	GMAC	INFONAVIT	Crédito y Casa	HSBC	Metrofinanciera	Patrimonio	Banorte	ING	Sólida Banorte	Scotia Bank	Fincasa Hipotecaria	BBVA Bancomer	Deutsche Bank	Total
\$	655.0	606.5	485.6	282.0	154.2	112.3	74.8	62.4	33.0	32.0	27.2	22.0	15.2	-	2,562.5
Participación	4.62%	9.97%	1.19%	6.46%	2.32%	2.65%	2.90%	4.43%	5.20%	5.50%	1.14%	4.97%	0.10%	0.00%	2.58%

Fuente Anexo T. Circular Única de Emisoras

Cifras preliminares a diciembre de 2008 en millones de \$

Emisiones respaldadas por Cartera Hipotecaria a la Vivienda





Conclusiones

CONCLUSIONES

La información adicional del anexo “T” resulta de gran utilidad para la toma de decisiones de los inversionistas, sin embargo, nada de esto sirve si se profundiza una crisis de confianza y los inversionistas no discriminan de mejor forma los distintos niveles de riesgos.

Para que el mercado funcione tiene que existir un nivel mínimo de confianza. Demasiada confianza metió al mundo en la crisis que vivimos, pero nada de confianza paraliza la economía y en consecuencia el desarrollo de las naciones.