

INTRODUCCION

En las últimas décadas el mundo ha sido testigo de constantes transformaciones en el ámbito económico, político y social, resultado de esto son, la regionalización, la globalización y la apertura de los mercados, que han concatenado una serie de problemas para algunas economías que parecían sólidamente fuertes y traduciéndose en la emergencia de nuevas estructuras mediante fórmulas de integración y de cooperación a la luz de un desarrollo económico sostenido.

Diariamente en el mundo se realizan millares de transacciones comerciales afectando la asignación de los recursos mundiales en forma dramática, apareciendo así, nuevos y variados productos y servicios. El mundo presenta ahora mayores riesgos; nada es inmutable y una de las opciones para tratar de salir adelante es el cambio.

La divisa de “pensar globalmente y proceder localmente” se ha convertido en una verdad irrefutable, pues sin la existencia de un justo medio sugerido tal vez por dicha expresión, los países pueden incurrir en desequilibrios peligrosos que arrojen un alto costo social y económico.

Hemos visto algunas naciones que se inclinaron por aplicar la fórmula incompleta y su único objetivo fue pensar en forma global, dando a su economía una apertura a ultranza, teniendo como resultado una profunda inestabilidad y en algunos casos, un colapso económico.

Otros países se circunscribieron a formas exclusivamente locales y el tiempo les hizo pagar su error marginándolos del desarrollo y estancando sus economías. Los niveles de pobreza avanzaron sin un beneficio de crecimiento.

Sólo las naciones que lograron el justo equilibrio aristotélico entre lo global y lo local, entre lo productivo y lo financiero, entre la participación del Estado y el mercado son las que han logrado avances sustentables.

El período de transición por el que atraviesa la economía nacional mexicana, no está exento de riesgos, y sitúa a las empresas en una clara disyuntiva, de encontrar ahora más que nunca, las soluciones que conjuguen la salud financiera con una atención asidua en los mercados financieros.

Si bien sabemos que los signos de recuperación dependen en gran parte del apoyo llegado del exterior, vía nuevos financiamientos, el principal problema a resolver será demostrar la viabilidad del proyecto económico y la capacidad de su sistema financiero para dar certidumbre y credibilidad a la solvencia que como país ha demostrado a lo largo de la historia.

Las medidas tomadas, producto de la crisis que flageló a todos los sectores de la producción, han afectado de una u otra forma a los mexicanos, pero por radicales que sean; pensamos que en el largo plazo pueden tener efectos positivos. Las empresas tendrán que plantear expectativas que compensen la retracción de los mercados por medio de las exportaciones y nuevos nichos que dejarán las importaciones

Ante la astringencia crediticia, los mercados financieros han ido encontrando fórmulas y alternativas con el único fin de atenuar los desequilibrios, renegociando deudas y disminuyendo sus costos de intermediación.

No hay duda que, las decisiones de mayor trascendencia en el desarrollo de la sociedad son las que lleva a cabo el Gobierno Federal, la mayoría de estas disposiciones de orden político, administrativo, social, de desarrollo urbano, afectan o benefician a los grupos de población.

Una de las alternativas que presentan enfoques de interés para la reactivación de la economía en México desde un punto de vista global, y del mercado inmobiliario en particular, es la bursatilización de los créditos hipotecarios mediante la creación de un mercado secundario, semejante al establecido en otros países como es el caso particular de los Estados Unidos de Norteamérica.

En este sentido, es esencial la participación del Gobierno de la República como instrumento creador y garante del mercado, pues será su responsabilidad asumir un liderazgo y ser el receptor del riesgo inherente, para promover la aparición de los participantes en este mercado.

Ciertamente el panorama actual, no es lo optimista que todos deseamos, pues uno de los obstáculos mayores a que se habrá de enfrentar en el corto plazo con la creación de un mercado secundario de hipotecas, es la existencia de una serie de restricciones plenamente identificadas como son:

- . Los altos costos de la vivienda,
- . una deficiente atención crediticia,
- . falta de información disponible,
- . Trámites excedentes y elevados costos para la escrituración de la vivienda, y por si fuera poco; inconsistencia en la determinación de los avalúos de los bienes inmuebles.

El sistema inmobiliario en México se encuentra con un déficit de liquidez que es necesario reactivar, pues los problemas originados por la escasez de créditos hipotecarios, han repercutido en el entorno económico golpeando severamente al sector de la construcción. Esto ha traído como consecuencia un decremento en la adquisición de viviendas dignas para los mexicanos.

En nuestro país el déficit de vivienda existente, de acuerdo a lo expuesto en el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, presentado por el Presidente Ernesto Zedillo en su primer año de gobierno, era de 4.6 millones, y se han ido incrementando anualmente en 670 mil unidades en promedio, aún si consideramos las estrategias que las autoridades han seguido en el control del problema asociado a la crisis económica. En este contexto, se ha buscado el diseño de estrategias que coadyuven a aminorar los efectos que las condiciones del entorno financiero tengan en la viabilidad del país.

Con respecto a los financiamientos es conveniente mencionar el compromiso efectuado por el Banco de México con el Fondo Monetario Internacional -FMI- en el sentido de secar la economía de dinero, que en términos prácticos limitará los recursos disponibles que se destinarían al otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios y encarecería de manera significativa los ya otorgados.

Sin embargo, estas medidas no han logrado los resultados de suyos esperados, pero lo más inquietante es que de no lograrse un control en las variables macroeconómicas en el mediano plazo, la problemática cobraría mayor relevancia, de allí la importancia hacia la creación de un mercado secundario de hipotecas que puede ofrecer una alternativa de solución.

El presente trabajo se enfoca hacia el problema a que se ha enfrentado México y que tiene como consecuencia la restricción de los créditos hipotecarios, severo problema que ha afectado su desempeño y desarrollo destacando los referentes a la escasez de vivienda y que sólo puede ser resuelto mediante el desarrollo de mecanismos de mercado, con la implementación de novedosos esquemas de financiamiento inmobiliario.

La bursatilización de activos financieros, se ha convertido en un instrumento de la nueva economía global con profundas implicaciones productivas. En países como los Estados Unidos, la bursatilización de los créditos hipotecarios ha formado un flujo importante de recursos financieros, apoyando la construcción de la vivienda y la economía del empleo.

El mercado de las hipotecas norteamericano es el segundo más líquido en el entorno mundial y factor del desarrollo económico en los últimos años.

Europa y Asia, han ido introduciendo el proceso de la bursatilización, tanto de las hipotecas como de los activos no hipotecarios con éxito, aplicando consigo refinadas ingenierías financieras, con el objeto expreso de captar recursos financieros para solidificar su desarrollo.

Atentos a las virtudes que la bursatilización puede ofrecer, dada la experiencia de los países de economías desarrolladas, las autoridades gubernamentales, los sectores productivos, el sector financiero, y el académico han formado un consenso único, en el sentido de que este fenómeno de bursatilizar los créditos hipotecarios, puede constituir un aporte valioso para sustentar el crecimiento futuro de la economía mexicana sobre bases sólidas. Se han promovido foros de discusión, y se han efectuado seminarios y congresos en donde se han puesto de manifiesto las bondades del proceso de la bursatilización de las hipotecas.

Con base en esa inquietud, se realiza el presente trabajo en el que se sugiere al gobierno de México, la creación de una agencia gubernamental que de impulso definitivo a este mercado. Esta agencia que pudiese ser el Fondo de Operaciones y Financiamiento Bancario a la Vivienda, -FOVI-, se encargaría de otorgar las garantías adecuadas para el funcionamiento de un sistema que estandarice los créditos mediante una máxima garantía a través de los instrumentos de alto grado de inversión.

Proporcionar al sistema las características adecuadas de liquidez, a través de su calidad de aval en la emisión de papel bursatilizado, actuando además como formadora de mercado.

El método de investigación sigue un proceso exploratorio y de un estudio descriptivo de acuerdo con las definiciones del tipo de investigación de Hernández Sampieri, pues tiene como objeto examinar un tema poco estudiado -exploratorio- y ofrecer la posibilidad de realizar predicciones con instrumentos de medición precisos como los utilizados en esta investigación, como lo indican los estudios descriptivos o de medición.

Por lo anterior y con el propósito de analizar esa opción de respuesta a la problemática mencionada se desarrolló el presente trabajo, el cual se divide en seis partes.

En la primera, se describen los aspectos históricos y situación actual de las hipotecas. En este capítulo, podremos detectar los problemas para la construcción y adquisición de viviendas dignas. Las dificultades en la oferta de vivienda, entre las que sobresalen los elevados índices de inflación, los bajos ingresos reales, las altas tasas de interés y el entorno económico, legal y social de las hipotecas, además de los sistemas de financiamiento para la vivienda en México, partiendo desde los créditos hipotecarios de la banca privada, hasta la autoconstrucción.

En el segundo capítulo, se analizan las alternativas de solución propuestas por las autoridades mexicanas al problema. Los esquemas actuales que buscan solucionar los problemas de crédito y el entorno macroeconómico que ha vivido el país; desde principios de la actual década, hasta el primer trimestre de 1999, incluyendo además los diferentes programas de apoyo a deudores bancarios.

El capítulo tres, presenta el concepto de la bursatilización. Su razón de ser, crecimiento y expansión principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica, que es el país que ha encontrado en este proceso una lucrativa fuente de recursos a través de la solución de este problema, la vivienda para sus habitantes.

Además se analizarán, las diferentes modalidades de bursatilización que se dan con la aplicación de esta técnica, los originadores de los activos, y la anatomía del proceso de la bursatilización, encauzando este estudio al concepto hipotecario. Los mercados financieros que la integran. Los instrumentos de crédito financiero y sus productos derivados.

En el cuarto capítulo se establecen los requerimientos teóricos para bursatilizar carteras de hipotecas -basándose en la experiencia norteamericana pionera en su uso-. Se analizarán los instrumentos financieros de crédito, sus productos derivados y las características del mercado hipotecario, así como su importancia en el nacimiento y desarrollo de la bursatilización de los créditos.

En la quinta parte del documento se presenta la estructura de la bursatilización en las economías emergentes y el análisis de los riesgos económicos asociados a la bursatilización internacional, sobre la base de una nueva economía globalizada.

Los requerimientos para la bursatilización hipotecaria, sus procesos de emisión, de recuperación del flujo. Además, las nuevas figuras financieras participantes en este proceso necesario en México, que pudieran ser un efecto multiplicador importante en el rezago de vivienda que existe en el país.

En el capítulo seis, se abordan algunas técnicas y la metodología de valuación de los instrumentos financieros envueltos en el proceso de la bursatilización. Valuación de activos con diferentes flujos y tasas de rendimiento. Técnica de valuación de riesgo y rendimiento de portafolios.

Finalmente, un capítulo de conclusiones acerca de los resultados que pueden obtenerse mediante la creación en México por parte del Gobierno Federal, de un mercado secundario de hipotecas, y las sugerencias o recomendaciones que ofrezca la mayor eficiencia en la asignación de los recursos, una disminución en la magnitud del racionamiento crediticio, un seguimiento más eficiente de la información, que se traducirá en una eficiencia del sistema y en la reducción de los costos de intermediación, como consecuencia de una adecuada bursatilización en sus créditos hipotecarios a través de un modelo que evalúe objetivamente el nivel de riesgo de la cartera hipotecaria.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DE LAS HIPOTECAS EN MEXICO

I.1. ENTORNO ACTUAL.

México presenta actualmente un cúmulo de dificultades para la construcción y adquisición de viviendas dignas. Una de esos problemas deriva de la restricción de financiamiento que ha mostrado la economía.

En este capítulo abordaremos la situación actual y la problemática que el sector vivienda ha presentado en los últimos años, principalmente en lo que se refiere al financiamiento de esta actividad. Analizaremos además el entorno económico y legal del financiamiento a la vivienda mexicana, así como los organismos dedicados a esta actividad y sus características más relevantes.

La oferta de vivienda enfrenta constantes dificultades entre las que destacan: las elevadas tasas de interés, la inflación, los bajos ingresos reales, excesivos requerimientos de las instituciones financieras, un complejo sistema de trámites y regulación, multiplicidad en los gravámenes fiscales, por mencionar sólo algunos de los requisitos que hacen de éste, un mercado de difícil acceso, sobre todo tomando en cuenta la manera en que se han restringido las fuentes de financiamiento para la vivienda.

Actualmente en México, se estima un déficit de vivienda de 4.6 millones, el cual se incrementa anualmente en 670 mil unidades en promedio.¹

I.2. LA HIPOTECA.

Hipoteca, palabra de origen griego que significa gramaticalmente: *suposición*. De acuerdo con el diccionario de la Real Academia Española de la lengua, “ es un acuerdo legal por medio del cual una propiedad se constituye en una garantía real que respalda el pago de una deuda”.

¹ Zedillo, Ernesto. “Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000”, p.96

Generalmente la propiedad consiste en un bien raíz, que se adquiere mediante un préstamo que se otorga al comprador del bien inmueble -crédito hipotecario- a través de una institución bancaria, un fondo de fomento, alguna agencia del gobierno, constructoras, u otro acreedor hipotecario, el cual presta una porción del precio de compra de la casa a los deudores hipotecarios.

Sabemos que en un crédito hipotecario, cuando el propietario del inmueble incumple con los pagos al prestamista, este último tiene el derecho de adjudicarse la propiedad con objeto de asegurar el *repago*, o también llamado; pago de las amortizaciones subsecuentes.

En la estructura de un financiamiento hipotecario los términos a negociar son normalmente: la tasa de interés, el nivel de pagos y el plazo.

Los primeros dos dependen del entorno económico, el plazo varía entre los 12 y 40 años dependiendo del tipo de propiedad involucrada.

Las personas que deseen obtener un financiamiento hipotecario deben cumplir con una serie de requisitos que las instituciones de crédito establecen y que sirven de parámetro para determinar su solvencia. Inicialmente el deudor no deberá estar involucrado en otros préstamos, ya que esto puede reducir sus posibilidades, al efectuar el pago de sus amortizaciones.

Por otra parte, el deudor tendrá que disponer de cierto nivel de ingresos.

Por ejemplo, en los Estados Unidos de Norteamérica, algunos de los acreedores hipotecarios aplican los siguientes criterios, con el objeto de verificar si los recursos del probable deudor hipotecario son acordes al financiamiento que se solicita:

- . Los pagos por concepto de la hipoteca no deberán ser mayores del 25% del ingreso neto del deudor.
- . Los pagos de la hipoteca más otros gastos relacionados con el inmueble, no deberán exceder el 33% del ingreso neto del deudor.

Esos otros gastos derivados del inmueble a los que nos referimos, son los impuestos, servicios, seguro y costos de mantenimiento.

Por lo tanto, la cantidad que una persona puede obtener para financiar la adquisición de un bien raíz depende además del precio del mismo, de su ingreso y de las condiciones del crédito.

I.3. COMPORTAMIENTO HISTORICO.

Uno de los obstáculos preponderantes a que se enfrenta el sector inmobiliario en México, es la carencia de fuentes de financiamiento que permitan la construcción de viviendas, en costos y condiciones adecuadas al poder adquisitivo de la población media del país.

A través de una investigación realizada en México por la Universidad Cristiana de Texas -TCU- y la Universidad de las Américas -UDLA-, realizado por los investigadores: Christopher Barry, Gonzalo Castañeda y Joseph Lipscomb, las tasas reales de interés observadas en los créditos hipotecarios mexicanos, durante un período comprendido de enero de 1989 a julio de 1995, fueron de 16.5% anual en promedio, en tanto que en el mismo período la tasa en los Estados Unidos fue de sólo el 6% anual².

Este diferencial es en parte explicado por los diferentes riesgos de cada país. Sin embargo, es importante considerar la falta de competitividad y de eficiencia de los mercados financieros mexicanos, siendo ejemplo de esto la diferencia entre las tasas activas y las tasas pasivas que maneja la banca comercial en la actualidad. A continuación la figura 1 nos muestra una relación de las tasas anuales y en el cuadro 1, un comparativo en el cual se aprecia la evolución del margen de intermediación de la banca mexicana.

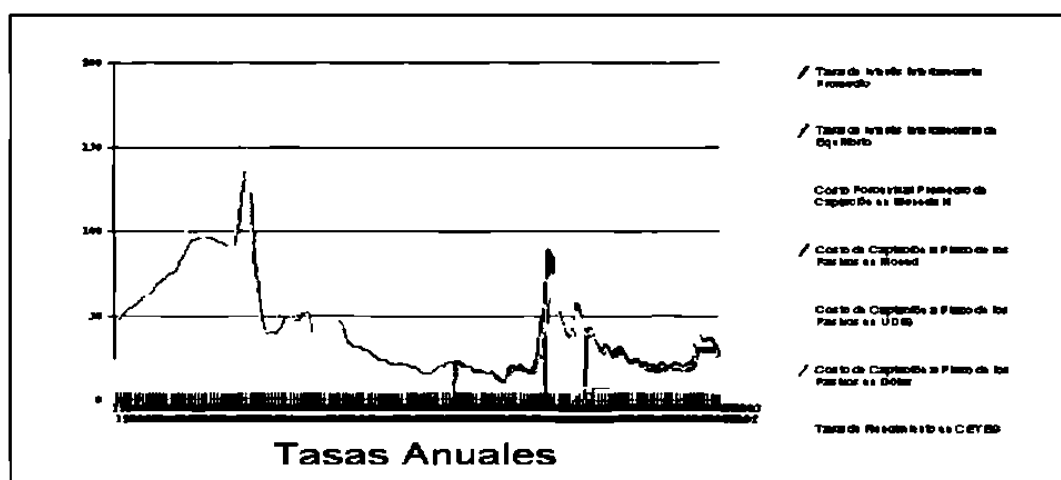


Figura 1. Tasas Anuales

² Barry Christopher B, Gonzalo Castañeda y Joseph B. Lipscomb, "Esquema de Mercados para Bursatilizar la Cartera Hipotecaria en México", p.6

Cuadro I
MARGENES DE INTERMEDIACION FINANCIERA EN MEXICO

AÑOS	TASAS NOMINALES			INFLACION	TASAS REALES		
	PASIVA	ACTIVA	M.I. *		PASIVA	ACTIVA	M.I. *
1985	56.07	61.91	5.84	63.74	34.24	37.81	3.56
1986	80.88	87.86	6.98	105.74	39.31	42.71	3.39
1987	94.64	96.04	1.40	159.17	36.52	37.06	0.54
1988	67.64	68.16	0.52	51.66	44.60	44.94	0.34
1989	44.61	44.93	0.33	20	37.17	37.45	0.27
1990	37.07	78.00	40.93	29.93	28.53	60.03	31.50
1991	22.56	19.26	-3.30	18.79	18.99	16.21	-2.77
1992	18.78	15.68	-3.09	11.94	16.77	14.01	-2.76
1993	18.56	14.95	-3.61	8.01	17.18	13.84	-3.34
1994	15.50	13.88	-1.62	7.052	14.48	12.97	-1.51
1995	45.12	48.59	3.47	51.97	29.69	31.97	2.28
1996	30.71	31.33	0.62	27.71	24.05	24.53	0.49
1997	19.12	19.77	0.65	15.72	16.53	17.09	0.56
1998	21.09	24.73	3.64	18.61	17.78	20.85	3.07
1999 #	27.61	30.50	2.90	4.87	26.32	29.08	2.76

M.I. * : Margen de Intermediación

: Referente al primer tetramestre de 1999

Nta: Tasas Pasivas, como porcentual promedio.

Tasas Activas, promedio de la tasa en todos los instrumentos.

Fuente: Banco de México, y 18 Bancos Mexicanos: "Indicadores Económicos"

I.4. ENTORNO ECONOMICO Y LEGAL DE LAS HIPOTECAS.

En México existen Fondos de Pensiones, Fideicomisos y Agencias Públicas, que constituyen las fuentes de financiamiento formal de la vivienda, asimismo existen recursos que provienen de la banca comercial.

En particular, y dada la crisis económica que el país enfrentó en la década de los ochenta, las instituciones bancarias decidieron implementar por entonces un esquema hipotecario diseñado para operar en condiciones de inestabilidad y elevada inflación, conocido como **Hipotecas de Tasa Dual -HTD-**.

Estos mecanismos permiten lograr la rentabilidad y al mismo tiempo funcionan como instrumentos financieros, que operan en los escenarios macroeconómicos en los que prevalecen dos dígitos de inflación y tasas de interés flotantes, sin que ello implique la pérdida de capacidad crediticia de las capas de la población con ingresos medios.

I.4.1. Entorno Económico De Las Hipotecas.

La banca comercial mexicana, adoptó los esquemas de operación con Hipotecas de Tasa Dual -HTD- esto es, mediante el uso simultáneo de dos

tasas de interés, la primera se utilizaba para calcular los pagos y la segunda para calcular el interés devengado.

Bajo este sistema de tasa dual, la evolución de los pagos se comporta de acuerdo a la tasa inflacionaria, de tal manera que se pretende proteger la capacidad de pago del acreditado; en tanto que se emplea una tasa de interés variable para calcular el interés devengado en los saldos insolutos. Al no ser iguales dichas tasas, es posible obtener un escenario en el que el saldo insoluto real crezca al inicio del período de amortización.

Este proceso de amortización negativa ocurrirá siempre que la totalidad del pago nominal no exceda el monto que corresponde al componente real del interés devengado, situación que obligaría a los bancos a refinanciar constantemente los intereses no pagados; por lo general el plazo de la deuda es variable, sin exceder de una fecha límite preestablecida.

Con el objeto de ejemplificar los esquemas de financiamiento utilizados por la banca en un crédito hipotecario, bajo escenarios de alta inflación en México, tenemos como ejemplo el caso de un crédito otorgado por \$100,000.00 a un plazo de cinco años, con las siguientes tasas de interés:

Ejemplo de un Préstamo Hipotecario en un Escenario de Alta Inflación

Préstamo: \$100,000.00

Tasa de Interés:

Fórmulas:

Plazo (n): 5 años

$i_1 = 48\%$

Base = (Préstamo) / (n)

$i_2 = 36\%$

$i_3 = 25\%$

$i_4 = 18\%$

Pago = Base $[(1+i)^n]$

$i_5 = 10\%$

n = 1

AÑO	PAGO	INTERES DEVENGADO	INTERES CAPITALIZADO	SALDO INSOLUTO
1	29,600	48,000	18,400	118,400
2	40,256	42,624	2,368	120,768
3	50,320	30,192	-20,128	100,640
4	59,378	18,115	-41,263	59,377
5	65,315	5,937	-59,377	0.00

De acuerdo con Las investigaciones de Barry, Castañeda y Lipscomb, las Hipotecas de Tasa Dual -HTD- resuelven el problema de pagos iniciales elevados que se presentan bajo esquemas de amortización tradicional en un entorno inflacionario, pues de esta manera; el pago inicial se calcula considerando por una parte la aplicación de una expectativa de tasa real de largo plazo y por otra, el plazo deseado en la fórmula convencional de amortización.

De igual forma, al ajustarse sucesivamente los pagos, en función del índice de inflación, el deudor tiene mayor confianza de que podrá cumplir sus obligaciones crediticias³.

Dentro del esquema de Hipotecas HTD, el valor nominal del principal puede crecer a una tasa más elevada que la tasa a la que evolucionan los pagos nominales, por lo que resulta factible encontrar que el monto del principal se ubique en un nivel por encima de la capacidad de pago del deudor.

También podría darse el caso de que el precio de los inmuebles no se incrementara lo suficiente para mantener la razón “deuda – valor”, apropiada para garantizar la seguridad del préstamo.

En resumen, si bien es cierto que las Hipotecas de Tasa Dual -HTD- hacen posible el acceso al crédito a muchas personas del estrato de la población con ingresos medios en situaciones inflacionarias, éstas poseen también, riesgos inherentes a los bancos; los cuales podrían sufrir serias complicaciones financieras en escenarios económicos adversos.

Es importante ahora señalar que actualmente las autoridades financieras del país, han incorporado un esquema de financiamiento de créditos hipotecarios al través del mecanismo llamado Unidades de Inversión -UDIs-, el cual recoge como referencia el crecimiento de la inflación, medido mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor -INPC-, para determinar la tasa a la cual deberán crecer los pagos e intereses de los financiamientos.

³ Barry, Castañeda y Lipscomb, op. Cit. p.33

Sin embargo, este mecanismo no ha generado en los acreditados, la confianza suficiente que les permita considerar que podrán cumplir con sus obligaciones crediticias, como veremos más adelante.

I.4.2. Entorno Jurídico de las Hipotecas.

Para llevar a cabo la transferencia de títulos de propiedad en México, se requiere de la figura del Notario Público. Sin embargo el proceso de escrituración de esos títulos, resulta ser realmente oneroso.

Existen en el país un número limitado de notarios públicos en una ciudad o región determinada -excepción de las zonas conurbadas-, y dadas las restricciones de orden jurídico que existen en México, éstos se asocian en colegios en donde se establecen las comisiones y honorarios a cobrar.

Es necesario además considerar, que adicionalmente a los costos de referencia antes mencionados, debemos considerar los costos por permiso de construcción y demás licencias necesarias.

Como ejemplo, mencionaremos que en 1995, en el Estado de Puebla estos costos representaron aproximadamente el 18% del total del costo de la construcción.

En 1997, se logró reducir en México al 3% el costo, mediante un arduo proceso de negociación entre las partes involucradas: Gobierno Federal, Gobiernos Estatales y Municipales, contando además con la participación de las asociaciones privadas⁴.

De igual forma se observan las cifras de la Secretaría de Desarrollo Social -SEDESOL-, en donde muestra que los gobiernos Federal, Estatales y Municipales propiciaron la reducción de trámites, tiempos y costos relacionados con la edificación y titulación de la vivienda.

4 Barry, Castañeda y Lipscomb. "Esquema de Mercado para Bursatilizar la Cartera Hipotecaria en México". p.34

Conforme al análisis sobre las medidas instrumentadas por las entidades federativas en materia de desgravación fiscal, los impuestos y derechos asociados a la producción y titulación de vivienda disminuyeron en promedio nacional del 12.9% en 1995 a 6.21% en 1997, con respecto al valor de la compraventa de una vivienda⁵.

Por lo tanto, de acuerdo a los análisis practicados por la SEDESOL se han venido cumpliendo en los Estados de la República, los compromisos relativos al fomento y desregulación de la vivienda:

- . En 25 entidades federativas los costos indirectos son menores al 8.0%
- . En todas las entidades federativas el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles -ISAI- tiene una tasa del 2.0 % o menor, y en 11 de ellas, se aplica una deducción a la base gravable de este impuesto equivalente a 15 salarios mínimos anuales o más, con lo que la vivienda de interés social no paga este impuesto
- . El cobro por inscripción de la operación de compraventa en los registros públicos de la propiedad es menor a cuatro salarios mínimos diarios en 13 estados y de la inscripción de hipoteca en 11; los derechos por cancelación de gravamen representan hasta dos salarios mínimos diarios en 12 estados.
- . En 28 entidades federativas los derechos por libertad de gravamen son hasta de cinco salarios mínimos diarios, y en 21, el cobro por constancia catastral es menor a cinco salarios mínimos diarios⁶.

Por otra parte, en el país existe el Registro Público de la Propiedad, el cual es el organismo que mantiene un control sobre la propiedad de los bienes inmuebles; de tal forma que cuando se realiza una operación de compraventa, el Notario Público se encarga de corroborar la posesión previa por parte del vendedor para dar su consentimiento en la transacción relativa al inmueble.

⁵ Secretaría de Desarrollo Social –SEDESOL-, Informe de Labores 1996-1997, p.29

⁶ Secretaría de Desarrollo Social –SEDESOL-, Informe de Labores 1996-1997, Ibid. P. 30

A su vez, la hipoteca con el consecuente derecho sobre el inmueble, queda inscrita en el citado Registro Público de la Propiedad.

Si bien el procedimiento para que el deudor sea ubicado en moratoria en México no es muy diferente al de los Estados Unidos, el trámite de embargo resulta ser extremadamente largo y costoso, en términos de comisiones, intereses perdidos y en el quebranto de capital.

I.5. FINANCIAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA VIVIENDA EN MEXICO.

El sistema financiero ha experimentado diversos cambios estructurales en los últimos años. En particular la propiedad de la banca que en 1982 se estatizó, volvió a privatizarse mediante una reforma constitucional en 1991. Es importante señalar que fue a partir de 1988, cuando se logró un avance significativo en el proceso de liberalización de las operaciones bancarias; se redujeron los requerimientos de reserva que forzaba a estas instituciones a invertir en valores gubernamentales.

Se removieron cajones selectivos de crédito que obligaron a la banca a invertir en ciertas actividades económicas, se creó la legislación necesaria para formar grupos financieros que integraran distintas actividades del mercado.

Parte de dichos cambios, tenían como objetivo darle mayor dinamismo a la banca, pues en el período 1982-1988 sus activos crecieron únicamente en un 9.0 %, en tanto que los activos del sector financiero no bancario crecieron un 32.1% en el mismo período⁷.

Al respecto, es necesario destacar que entre 1979 y 1988, la banca comercial mexicana otorgó muy pocos créditos hipotecarios, sin embargo, para 1992 los financiamientos otorgados en este rubro llegaron a constituir el 70.5% -6,560 millones de dólares- del total de las hipotecas concedidas⁸.

⁷ Barry Christopher, Gonzalo Castañeda y Joseph Lipscomb: Ob. Cit. p. 34

⁸ Barry, Castañeda y Lipscomb, Ibid, p. 42

En la actualidad, todos los bancos comerciales participan en el mercado hipotecario, aunque solamente dos instituciones, Banamex y Bancomer, concentran el 65% del total de dichos créditos. Si a esta lista de instituciones privadas se incorpora a Banca Serfin y a Bital, se tiene que los cuatro bancos participan con el 80% del total del mercado.

De acuerdo con las figuras 2, 3 y 4, se muestra la participación relativa que tuvieron los bancos en el total de préstamos para la vivienda residencial, durante 1995, 96 y 97 respectivamente, dejando claro que Bital nació en 1997.

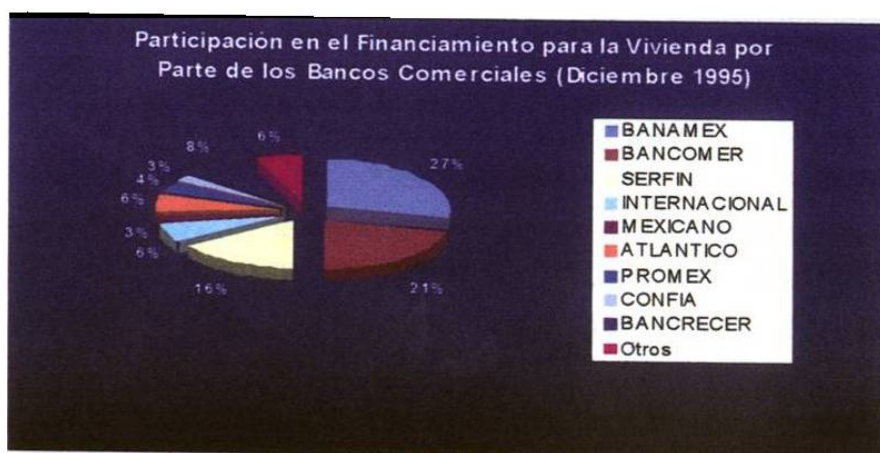


Figura 2.
Participación en el financiamiento para la vivienda por parte de la Banca Comercial

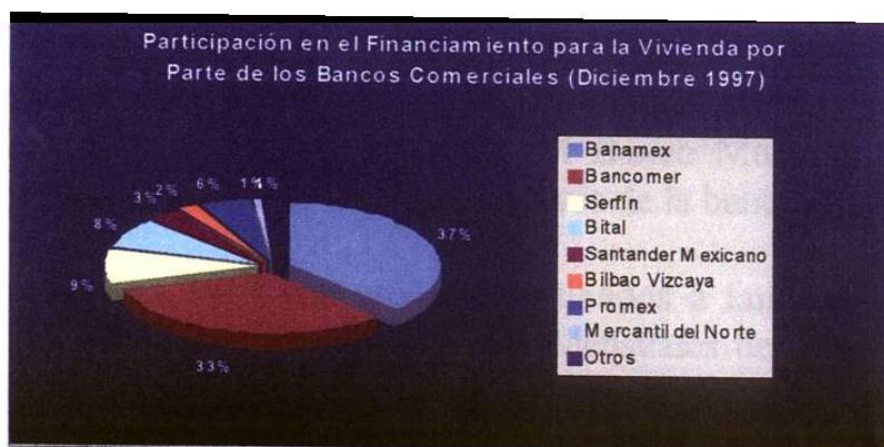


Figura 3.
Participación en el financiamiento para la vivienda por parte de la Banca Comercial



Figura 4.
Participación en el financiamiento para la vivienda por parte de la Banca Comercial
Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores -CNBV-

En el año de 1992 el gobierno estableció el Sistema de Ahorro para el Retiro -SAR-, el cual requiere que los empleados privados depositen el 2% de la masa salarial en fondos de pensiones administradas por los bancos; la implantación de dicho sistema tiene como objetivo primordial, lograr que estos ahorros contribuyan a incrementar la disponibilidad de recursos de largo plazo para el financiamiento de la vivienda.

1.5.1 El Financiamiento y las Instituciones no Bancarias.

En cuanto al financiamiento para la construcción de la vivienda, el Banco de México administra un fondo conocido como Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda -FOVI-, el cual utilizando los recursos del Banco Central Mexicano, así como del Banco Mundial, se enfoca a otorgar financiamientos para la vivienda al través de la banca comercial.

FOVI nace en 1963 con créditos destinados a familias con ingresos entre 2.5 y 15 SMMDF, -Salarios Mínimos Mensuales del Distrito Federal-. Sus recursos provienen del Gobierno Federal, que utiliza como intermediarios a la banca comercial y a las SOFOLES: Sociedades Financiera de Objetos Limitado, quienes adquiere estos fondos a una tasa preferencial, por debajo del Costo Porcentual Promedio -CPP-, para luego prestarlos a dicha tasa.

Este tipo de préstamo únicamente se podía destinar a viviendas con un valor menor a los 180 mil pesos con el objeto de alentar a la banca comercial a otorgar créditos con recursos propios para la vivienda de mayor costo.

Así para 1994, se estimaba que FOVI alcanzaría el 9.84% de la participación en el mercado hipotecario⁹.

Para 1998, el programa de FOVI alcanzó las 55 mil casas financiadas y escrituradas con una inversión de 7 mil millones de pesos, de un total de 130 mil viviendas asignadas a constructores en subasta. Tres mil de estas, se asignaron en Nuevo León¹⁰.

En 1999 el programa contempla la cantidad de 72 mil viviendas financiadas para un diferencial positivo de +30.90, con una inversión de 9 mil millones de pesos en 160 mil casas asignadas en subasta.

La asignación de fondos por parte de FOVI se hace mediante un proceso de subasta, de tal forma que aquellos promotores o constructores que presentan las posturas más atractivas obtienen los recursos disponibles.

Actualmente el monto máximo del crédito es de 160 SMMDF, aunque esta autorizado hasta 216 SMMDF a una tasa real del 5% indexado al salario mínimo. En un plazo de hasta 30 años.

Otros participantes importantes en el mercado hipotecario son los dos principales fondos de pensiones de los trabajadores: El Instituto de Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores -**INFONAVIT**- y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social y Servicios para los Trabajadores del Estado -**FOVISSSTE**-.

De acuerdo con SEDESOL, estos fondos contribuyeron con 10,146.80 millones de pesos para financiar la vivienda en 1994¹¹.

⁹ Zedillo, Ernesto: Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, Pp.64-66

¹⁰ Subdirección General de Promoción del FOVI

¹¹ Zedillo, Ernesto: Ob. Cit. Pp 70-73

En 1998, INFONAVIT tuvo una cifra de 108,035 créditos ejercidos en un importe promedio de \$133,676,68 millones de pesos, en las cinco líneas de crédito que otorga y un acumulado de 1972-1998 de \$1,703,754 millones de pesos - de esa cifra correspondieron a Nuevo León: 7,021 créditos en 1998-. El programa contempla para 1999, 160 mil créditos hipotecarios. De esos 8,830 son para Nuevo León¹².

El INFONAVIT opera con recursos que provienen de una contribución obligatoria del 5% sobre nómina que pagan los patrones. Durante las dos primeras décadas de operación del INFONAVIT existían grandes ineficiencias e iniquidades en el proceso de asignación de recursos.

El tipo de vivienda que maneja INFONAVIT es el de interés social, el monto del crédito es de hasta 180 veces el SMMDF, para un acreditado con ingresos de 1 a 10 veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal, a una tasa de interés anual de 4 a 8 % en UDIs en un plazo de 30 años, y que adquiera inmuebles con un valor que fluctúa entre los 11,000 y 20,000 dólares¹³ -110 mil a 200 mil pesos aproximadamente-.

Actualmente el Instituto está operado de manera más transparente e inclusive con posibilidades de capitalizarse, debido a que cobra un margen fijo por sus créditos superior a la tasa de inflación, esto le garantiza obtener una tasa real de interés positiva. INFONAVIT ha dejado de operar como promotor y constructor, ubicando exclusivamente sus actividades en el área financiera.

Por su parte el FOVISSSTE -Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado-, es una institución homóloga al INFONAVIT, sin embargo a diferencia de éste; da servicio exclusivamente a los empleados gubernamentales, no obstante su modo de operación es muy similar al del INFONAVIT¹⁴. Creada al igual que el INFONAVIT en 1972 con los recursos provenientes de las aportaciones del 5% del salario de los trabajadores al servicio del Estado.

¹² Huerta Coria Juan José, Alianza para la Vivienda, INFONAVIT, 1999, p.14

¹³ Huerta Coria Juan José, Ibid p.18

¹⁴ Dirección General de Financiamiento para el Desarrollo Urbano y la Vivienda de SEDESOL

Los créditos que otorga se destinan a la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda, así como al pago de adeudos, enganches y escrituración. Los montos son hasta por 150 salarios Mínimos Mensuales del Distrito Federal, a una tasa del 4% sobre saldos insolutos. Los ingresos deberán ser de 1 a 10 SMMDF y con un plazo a 30 años.

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares **FONHAPO** es la agencia estatal que se centra en el segmento más pobre de la población. Las personas sin ingresos fijos y con percepciones menores a 2.5 veces el SMMDF.

Para contextualizar estas cifras es bueno recordar que en 1994 el salario mínimo al mes era de 420 nuevos pesos del Distrito Federal aproximadamente - actualmente es alrededor de 1,200 pesos-.El cuadro 2 anexo resume la participación de las instituciones financieras más importantes en el área de la vivienda.

Cuadro 2.

INSTITUCIONES DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA (Cifras en 1996)				
Características	Bancos Comerciales	FOVI	Fondo de Pensiones (1)	Otras Agencias Públicas (2)
Préstamos (millones de \$)	21,000	3,700	10,146.80	2,741.30
Participación en mercado %	55.87	9.84	27.00	7.29
Número total de créditos	138,839.00	42,721.00	172,000.00	271,876.00
Tipo de vivienda financiada	Casa terminada de costo elevado	casas terminadas	Varios (3)	
Costo por unidad(USD)	más de 18,000	10,000 a 20,000	11,000 a 20,000	2,000 a 10,000
Tipo de compradores	Asalariados	Asalariados	Asalariados	No asalariados
Ingreso mensual (múltiplos del salario mínimo)	más de cinco	entre 3 y 6	entre 2 y 8	menor a cinco salarios mínimos
(1) Incluye cifras de INFONAVIT Y FOVISSSTE				
(2) Incluye cifras de BANOBRAS, FONHAPO, FIVIDESU, PEMEX, ISSFAM, CFE, Programa de reconstrucción Tlatelolco, INCOBUSA, FIDACA, FIDELAC, FICAPRO Y PRONASOL.				
(3) Incluye créditos para casas nuevas, construcción en terreno nuevo y remodelación.				
Fuente: Informe laboral 1995-1996, SEDESOL, (Subsecretaría de Vivienda y Bienes Inmuebles)				

I.5.2. El Mercado Informal.

De acuerdo con las investigaciones de Barry, Castañeda y Lipscomb los mecanismos formales de financiamiento aportan exclusivamente el 14% del total de viviendas, las fuentes de financiamiento restantes provienen de: capital propio, créditos distintos al hipotecario y créditos que otorgan algunos constructores mediante estrategias de preventa.

De esta forma es muy común encontrar que en estratos de bajos ingresos, las personas construyen poco a poco con capital propio y haciendo uso intensivo de su propia mano de obra, dado que en épocas inflacionarias este procedimiento de financiamiento les permite retener cierto poder de compra al invertir directamente en la adquisición y almacenamiento de materiales, y además como el trabajo de ellos no está sujeto a impuestos y cuotas de seguridad social, abarata todavía más el costo de la construcción.¹⁵

Ahora bien, la falta de vivienda es un problema que afecta a la mayoría de los mexicanos, la crisis se agudece indudablemente en las capas de la población con ingresos medios-bajos y bajos, profundizándose más en el sector rural. La autoconstrucción con todos los inconvenientes arquitectónicos que implica, ha funcionado como una válvula de escape para evitar desórdenes sociales.

Por tal motivo, una de las prioridades de las autoridades gubernamentales en materia de vivienda es el de duplicar el volumen de financiamiento disponible y el de reducir de manera significativa las tasas de interés cobradas en las hipotecas.

Esperemos entonces, que con la creación de un mercado secundario de hipotecas se contribuya a ampliar la oferta de fondos de préstamos para la vivienda y consecuentemente reduzcan las tasas de interés.

El 5 de Mayo de 1999, el Subsecretario de Vivienda y Desarrollo Urbano, Roberto Salcedo Aquino, aseguró que el rezago histórico de espacios habitacionales asciende a un millón y que una cantidad similar de lotes son irregulares¹⁶.

¹⁵ Barry, Christopher, Gonzalo Castañeda y Joseph Lipscomb, Ob. Cit, Pp. 36 y 37

¹⁶ Melgar Ivonne: "Ubican en un millón el rezago de vivienda", El Norte, Nacional, p.9A

1.6 PROBLEMATICA ACTUAL.

Para poder explicar las elevadas tasas de interés observadas en los créditos hipotecarios, es necesario centrar nuestra atención en las siguientes variables:

Alto grado de concentración del sistema bancario, la falta de fuentes de información con las que éste opera y la inestabilidad social, política y económica por la que atraviesa nuestro país.

La estructura oligopólica del sistema bancario se ve reflejada en sus altos costos de operación. Se estima que los costos de la banca mexicana superan a los observados en los países desarrollados en alrededor de 200 puntos base¹⁷.

Además de que, no obstante existe una incipiente competencia en cuanto a la variedad de instrumentos hipotecarios disponibles en el mercado, dicha competencia no se ha visto reflejada en los precios de los servicios bancarios

Importante es de nuevo hacer hincapié de que en México no existe una agencia dedicada a recopilar historia crediticia de las personas, este obstáculo provoca que los bancos se vean obligados a elevar las tasas de interés con el objeto de compensar el riesgo en el que incurren.

De igual forma, y dado que el 50% de los trabajadores en México obtienen sus ingresos mediante mecanismos informales, la verificación de las operaciones globales se torna más difícil, por lo que a un solo banco, le resulta incosteable el generar un sistema de recopilación y almacenamiento de información crediticia.

Por lo tanto y apoyados en lo anterior, es necesario impulsar el surgimiento de agencias especializadas que brinden servicio a las instituciones bancarias entre las que se pudiera distribuir, el costo por sus servicios.

¹⁷ Barry, Castañeda y Lipscomb, ob. Cit. p.54

Sin embargo, es importante dejar en claro que aunque conscientes de la falta de esta información, los bancos deben ser instituciones rentables, esto es sin duda un elemento que va en contra de los incentivos al esfuerzo por coordinarse.

Por otra parte, la reprivatización de la banca y las fuertes reformas al sistema financiero durante el período de 1988 a 1991, nos hace reflexionar que de existir datos e información histórica, éstos sean poco adecuados -obsoletos- para inferir en la calidad de los créditos otorgados en el pasado.

Podemos darnos cuenta, que el mercado mexicano de financiamiento a la vivienda no es nada competitivo con relación al de los países desarrollados, y no se vislumbra en un futuro cercano que con la llegada de la competencia extranjera, nuestro sistema pueda ser lo suficientemente amplio para lograr una solución estructural.

Aunque el sistema financiero mexicano, ha sido ya desregulado en ciertas direcciones, aún no existen los incentivos suficientes para que la banca reduzca considerablemente las tasas de interés hipotecarias.

Adicionalmente, y como resultado de los problemas económicos que ha enfrentado recientemente nuestro país, actualmente la cartera vencida ha crecido significativamente, como lo podemos apreciar en la figura 5

Sólo cinco bancos - los más importantes del país -, tenían al mes de diciembre de 1998, la cantidad de 393 créditos superiores a los 20 millones de pesos,

los cuales ascendían a 34 mil millones de pesos.



Figura 5. Créditos de Fobaproa

Nota: El Total de créditos, es la suma de créditos en UDIs, en pesos y en dólares.

Para efectos de atender los problemas que en materia de vivienda destaca el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000 -PND-, como son: los altos precios de la vivienda, atención crediticia insuficiente, falta de información de la oferta disponible que sustente un mercado integrado, y los elevados costos que implica el proceso de titulación de la vivienda, se han planteado los siguientes objetivos:

- Orientar el papel del Estado Mexicano hacia la promoción y coordinación de los sectores público, social y privado, para apoyar las actividades de producción, financiamiento, comercialización y titulación de viviendas.
- Promover las condiciones para que las familias en especial las de mayores carencias, disfruten viviendas dignas, con espacios y servicios adecuados, calidad de construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

En este sentido, en el PND se ha planteado las siguientes líneas de acción con objeto de incrementar la oferta de la vivienda.

- Fortalecimiento institucional de organismos promotores de vivienda.
- Autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda rural y urbana.

- . Mejoramiento y ampliación de los servicios del financiamiento a la vivienda, intensificar además los trabajos, para desarrollar un mercado secundario de hipotecas, con el objeto de aumentar el financiamiento.
- . Fomento tecnológico

Se debe recordar que las autoridades financieras del país han intentado instrumentar medidas para resolver la problemática descrita, tales como el uso de las llamadas Unidades de Inversión -UDIs-, el Acuerdo Inmediato de Apoyo a los Deudores -ADE-, el Punto Final, puntos que se analizarán en el próximo capítulo.

Como se hizo mención anteriormente en este trabajo, SEDESOL, a través de la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano informó que para cubrir las necesidades de vivienda y evitar que familias diferentes compartan un mismo techo, se necesitarán construir para el año 2000, un millón adicional más a los 22 millones existentes, y que en el rezago se incluyen 3 millones y medio más que corresponden a casa que requieren reparaciones mayores o que están hechas por materiales muy endebles.

Además de vincular el crecimiento ordenado de las 116 ciudades medias del país, la construcción de las más de 227 mil viviendas proyectadas para 1999, SEDESOL busca la desregulación del marco jurídico, a fin de otorgar a los inversionistas la garantía de que recuperarán los recursos congelados.

Esto es muy importante como parte de la política social de México, pues destaca la transformación del suelo de uso ejidal en terreno urbano, el cambio de implicaciones culturales que beneficia a la población campesina que ve convertirse su terreno rústico en inmobiliario y recibe beneficios de esto.

De 1995 a 1998 fueron habilitadas para la edificación de viviendas, 53 mil hectáreas y para este año se prevé efectuar el cambio de 20 mil, hasta alcanzar en el año 2000 un total de 100 mil hectáreas¹⁸.

¹⁸ Melgar, Ivonne: Ubican en un millón el rezago en vivienda, ob. Cit. p.9A, 1999

CAPITULO II

PROPUESTAS DE LAS AUTORIDADES MEXICANAS

Ante los eventos por todos conocidos, referentes a la devaluación del mes de diciembre de 1994, la consiguiente crisis económica de 1995 y la atonía que vive el país actualmente motivada por la incertidumbre financiera, se han diseñado estrategias buscando atomizar la problemática asociada a este fenómeno como son: el control de la inflación, de la volatilidad en las inversiones, estabilidad en el mercado cambiario, -el factor riesgo país-, entre otras, que provoca la inestabilidad. En este entorno, las autoridades financieras han tratado de implementar medidas que ayuden a superar las dificultades que enfrenta la economía mexicana.

Primeramente en 1995, se implantó el uso de las llamadas *Unidades de Inversión -UDIs-*. Es importante destacar que medidas como estas han sido utilizadas con éxito en países como la República de Chile, mediante las llamadas *Unidades de Fomento -UF-*, las cuales según datos, han probado su utilidad en el país sudamericano¹⁹.

El segundo intento de las autoridades financieras mexicanas lo constituyó el *Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores -ADE-*

El último programa de aliento confeccionado por las autoridades mexicanas lo constituye el "*Punto Final*", aprobado en diciembre de 1998 que en la modalidad de hipotecario ascenderá a 19 mil millones de pesos y beneficiará a 456 mil clientes con quitas de hasta el 50% del último saldo de la deuda²⁰.

No obstante, debemos recordar que cualquier medida que pretenda resolver los problemas financieros que hoy enfrentamos, debe ir paralelamente acompañada de ajustes de carácter macroeconómico que permitan la mejoría en la economía del país y con ello, el de las empresas e individuos, pues de lo contrario, ninguna herramienta financiera tendrá éxito sin sustento económico.

¹⁹ Sor Juana Ines de la Cruz, "Un Modelo para Solución de Problemas de Liquidez", Tesis IMEF, 1997

²⁰ Ramírez, V. Moisés: "Rebajarán hasta el 50%", El Norte, Negocios, 1998, p.1

II.1. LA UNIDAD DE INVERSION -UDI-

II.1.1. Concepto y propósito.

La UDI se puede definir como: una unidad de referencia o unidad de cuenta, para denominar tanto a los créditos como a las inversiones, la cual reconoce los efectos de la inflación, pues se encuentra indexada al Índice Nacional de Precios al Consumidor -INPC-. Bajo este concepto, los pesos de una inversión o crédito, se convierten en UDIs, para reflejar su valor real.

Su propósito de acuerdo a nuestras autoridades hacendarias, es el de reducir la carga financiera de la deuda, ante altas tasas de interés nominal e inflación, al pagar solamente tasas reales, permitiendo que los acreditados cuenten con liquidez suficiente para hacer frente a sus adeudos.

Adicionalmente, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de México considera que es un buen mecanismo para aumentar el ahorro interno, el cual aún es insuficiente para cubrir las necesidades de inversión que exige nuestra economía. Se estima que de esta manera, el ahorro se verá fortalecido en la medida en que el público inversionista obtenga intereses reales que compensen tanto a la inflación como al riesgo.

Por lo que concierne a la reducción en la carga financiera, consideramos que el efecto será solamente en el corto plazo, ya que el efecto real de esta medida, será el de diferir los adeudos del acreditado a un plazo mayor, que se incrementarán en una proporción mayor al crecimiento de sus ingresos. Expresado en otros términos, al utilizar las UDIs lo que se está haciendo es variar la duración de la deuda - como lo analizaremos más adelante -.

Respecto al concepto del ahorro interno, creemos que no tendrá el efecto proyectado ya que si bien, los inversionistas obtendrán rendimientos reales sobre su capital, su número será muy reducido, como resultado de la pérdida del poder adquisitivo en sus ingresos.

Aún así, las UDIs representan una alternativa para aquellas familias que actualmente enfrentan problemas en la generación de flujos de efectivo suficientes, pero que a mediano plazo esperan ver mejorada su situación de manera importante.

II.2. RAZON DE SU IMPLEMENTACION.

De acuerdo con lo que han indicado las autoridades financieras, la implementación de estas unidades de cuenta -UDIs- obedece a diversas razones entre las que podemos destacar las siguientes:

a) Problemas que afectan a los inversionistas

- . Incertidumbre respecto al rendimiento real de las inversiones en instrumentos como son: los depósitos bancarios o también, los valores representativos de deuda.
- . Bajo estas circunstancias, los inversionistas colocan sus recursos en los instrumentos referidos, solo si las tasas de interés les parecen suficientemente altas para cubrirlos contra el riesgo de que el rendimiento real de la operación resulte menor que el esperado.
- . Esta situación contribuye a incrementar las tasas de interés, al incorporar a éstas lo que podría considerarse como una prima de riesgo.

b) Problemas que afectan a los usuarios del crédito

- . La prima de riesgo referida incrementa el nivel de las tasas de interés pagaderas por los usuarios del crédito.
- . Amortización acelerada de los créditos.

II. 3. MONTO DEL PROGRAMA.

Con el fin de acelerar el proceso de reestructuración de créditos a través de la UDIs, las autoridades financieras el país y la banca comercial diseñaron un Programa de Apoyo para los Deudores de Créditos de la Vivienda.-ADE-

El monto del apoyo ascendía en 1995 -año de su creación- a \$31,250 millones de pesos²¹, dicho apoyo estaba distribuido a prorrata entre los bancos comerciales, como se indica en el cuadro 3:

²¹ Indicadores Económicos del Banco de México, El Universal, 28 de agosto de 1995

Cuadro 3.
PROGRAMA DE APOYO A LOS DEUDORES DE CREDITOS PARA LA VIVIENDA -ADE-

BANCO	% DE CARTERA EN EL PROGRAMA	MONTO DE LA CARTERA EN MILLONES DE UDIS
BANCOMER	26.92	8.413
BANAMEX	26.00	8.125
SERFIN /	11.11	3.472
MEXICANO °	1.99	622
INVERLAT	7.89	2,466
BITAL	4.18	1,306
UNION °	0.77	241
ATLANTICO *	4.35	1,350
CONFIA &	1.80	563
BANORTE	1.18	369
PROBURSA #	1.76	550
BANCRECER	3.28	1,025
CREMI #	1.59	497
BANPAIS §	0.97	303
BANORO °	0.50	156
BANCEN °	0.61	191
INBURSA	0.20	63
PROMEX ¢	3.59	1,122
OBRERO °	0.76	238
BANORIE °	0.44	138
INDUSTRIAL °	0.04	13
INTERACCIONES	0.01	3
INTERESTATAL °	0.02	6
CITIBANK	0.01	3
CAPITAL °	0.03	9

SERFIN En 1997, recibió el 19.9% de apoyo del Honk Kong Shanghai Bank Corp.
 Estos bancos fueron intervenidos por la CNBV, en un plazo de 1995 a 1998.
 * ATLANTICO, pasó en 1997 a formar parte de los activos de Bital
 & CONFIA, fue intervenido en 1997 por la CNBV y desde 1998 pertenece a Citibank
 # PROBURSA Y CREMI, fueron adquiridos en 1996 por Banco Bilbao Vizcaya
 § BANPAIS, intervenido en 1995 por la CNBV, pertenece desde 1998 a Banorte
 ¢ PROMEX, adquirido en 1997 por Bancomer
 Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores

II.4. OBJETIVO DEL PROGRAMA

Para las autoridades financieras, una importante consecuencia que se deriva de la posibilidad de reestructurar créditos denominados en pesos a UDIs, es que se elimina así, la amortización acelerada de los mismos causada por la inflación.

Sin embargo, con la finalidad de ejemplificar el mecanismo de los UDIs, a continuación se presenta en los cuadros 4 y 5, un análisis comparativo de un crédito amortizado de manera tradicional y otro en Unidades de Inversión, a efecto de identificar su comportamiento en un entorno de alta inflación como el que se ha presentado en México.

PREMISAS:

Principal	\$ 1000.00
Plazo	10 años
Amortización	10 cuotas (anual)
Tasa de Inflación	. anual
Tasa Real	10% anual
Tasa de Interés Nominal	. + 10% anual
Fecha de pago (capital e intereses)	Al final de cada año
Valor del UDI al inicio del año 1	\$ 1.5

Cuadro 4.

CREDITO EN UNIDADES DE INVERSION

			Saldo del Crédito al Inicio del Año		Amortizaciones		Intereses		Pago Total	
£	Año	Valor del UDI al final del año	EnUDIS	En\$	EnUDIS	En\$	EnUDIS	En\$	EnUDIS	En\$
55%	1	2.33	666.67	1,000.00	66.67	155.00	66.67	155.00	133.33	310.00
45%	2	3.37	600.00	1,395.00	66.67	224.75	60.00	202.28	126.67	427.03
35%	3	4.55	533.33	1,798.00	66.67	303.41	53.33	242.73	120.00	546.14
30%	4	5.92	466.67	2,123.89	66.67	394.44	46.67	276.11	113.33	670.54
28%	5	7.57	400.00	2,366.62	66.67	504.88	40.00	302.93	106.67	807.81
26%	6	9.54	333.33	2,524.39	66.67	636.15	33.33	318.07	100.00	954.22
24%	7	11.83	266.67	2,544.59	66.67	788.82	26.67	315.53	93.33	1,104.35
22%	8	14.44	200.00	2,366.47	66.67	962.36	20.00	288.71	86.67	1,251.07
20%	9	17.32	133.33	1,924.73	66.67	1,154.84	13.33	230.97	80.00	1,385.80
18%	10	20.44	66.67	1,154.84	66.67	1,362.71	6.67	136.27	73.33	1,498.98

£ = Inflación Anual

Cuadro 5.

CREDITO EN EL SISTEMA TRADICIONAL

<i>i</i>	Año	Saldo del Crédito	Capital	Pago Intereses	Total	Pago Real Inicio del Año 1
65%	1	1,000	100.00	650.00	750.00	483.87
55%	2	900	100.00	495.00	595.00	264.74
45%	3	800	100.00	360.00	460.00	151.61
40%	4	700	100.00	280.00	380.00	96.34
38%	5	600	100.00	228.00	328.00	64.97
36%	6	500	100.00	180.00	280.00	44.01
34%	7	400	100.00	136.00	236.00	29.92
32%	8	300	100.00	96.00	196.00	20.37
30%	9	200	100.00	60.00	160.00	13.85
28%	10	100	100.00	28.00	128.00	9.39

$i = n + 10$ Tasa de Interés Real

Como se puede apreciar, el sistema en UDIs aminora la carga financiera únicamente en los primeros dos años y la distribuye de manera relativamente constante a lo largo del período, pues en este ejercicio se estimó un escenario en el cual la inflación disminuyó de un año a otro.

En la figura 5 se observa la forma en que la UDI protege la capacidad de pago en términos reales del acreditado, eliminando la amortización acelerada del crédito.

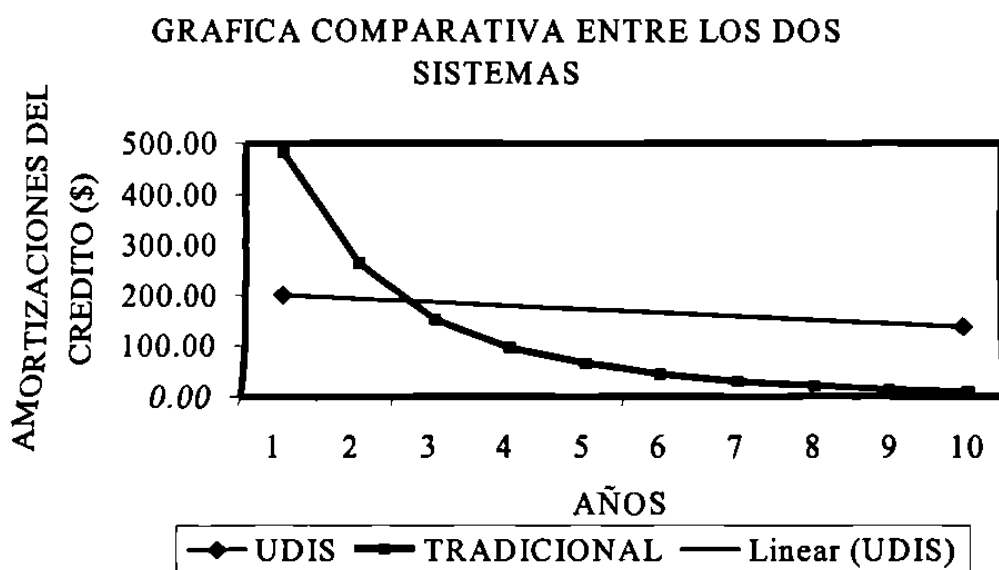


Figura 5. Gráfica Comparativa entre los dos Sistemas: Tradicional y por UDIs

Adicionalmente, se observa en el ejemplo que la implementación de la UDI es de ayuda temporal únicamente para economías con altos niveles de inflación. Sin embargo, es necesario tomar en consideración otros elementos - ventajas y desventajas- que implican en su implementación.

II.5 MECANICA DE OPERACION.

La banca comercial será responsable de identificar a los acreditados viables para ser sujetos a una reestructuración bajo las normas del Programa de Apoyo Para Deudores de Crédito de Vivienda.

Según disposiciones de las autoridades los recursos del programa que se asignaron fueron canalizados:

“En primer lugar, a los créditos hipotecarios otorgados hasta el 22 de agosto de 1995 cuyos deudores estén al corriente en sus pagos, con tasa nominal variable, que no prevean un esquema de refinanciamiento de intereses y su monto no exceda de \$400,000.00.

En segundo lugar, se dará preferencia a los créditos otorgados hasta el 22 de agosto de 1995, cuyos deudores se encuentren al corriente en sus pagos y su monto no exceda de \$ 100,000.00, los cuales serán reestructurados por el saldo total del crédito, siempre y cuando el deudor respectivo acredite la capacidad de pago necesaria.

Asimismo, quedan comprendidos en este programa los créditos de liquidez con monto menor a \$ 400,000.00, garantizados con hipotecas sobre viviendas y otorgadas hasta el 22 de agosto de 1995”²²

A efecto de llevar a cabo la reestructuración de las carteras bancarias objeto del programa, así como el fondeo de las operaciones por parte del Gobierno Federal, los créditos reestructurados quedarían agrupados en seis opciones, con las características que se observan en el cuadro 6

Cuadro 6.

SEIS GRUPOS DE CREDITOS REESTRUCTURADOS

OPCIONES	PLAZO	TASA DE INTERES ACTIVA	MONTO
1	20 AÑOS	8.75%	Menor a \$ 200,000
2	25 AÑOS	8.75%	Menor a \$ 200,000
3	30 AÑOS	8.75%	Menor a \$ 200,000
4	20 AÑOS	10.00%	Mayor a \$ 200,000
5	25 AÑOS	10.00%	Mayor a \$ 200,000
6	30 AÑOS	10.00%	Mayor a \$ 200,000

Se estableció un fideicomiso para cada uno de los plazos en que se reestructuraría la cartera, al cual le sería cedida la cartera correspondiente con las siguientes características:

FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIA: El banco que generó la cartera objeto de la Reestructuración.

FIDEICOMISO: El Gobierno Federal.

²².ADE: Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores, SHCP, CNBV Y ABM, 1995

La cartera reestructurada sería fondeada, con la emisión por parte del fideicomiso de valores fiduciarios con las siguientes condiciones:

<u>DENOMINACION:</u>	Los pasivos se emitirán en UDIs.
<u>PLAZOS:</u>	Los mismos de la cartera Reestructurada
<u>TASA:</u>	Del 4% en UDIs
<u>ADQUIRIENTE:</u>	Gobierno Federal

El Gobierno emitiría Bonos que serían colocados entre los bancos para financiar a los fideicomisos denominados UDIs. En este sentido, los bancos sustituyen la cartera reestructurada por bonos Gubernamentales con las características siguientes.

<u>PLAZO:</u>	20,25 y 30 años, correspondiendo al mismo plazo del fideicomiso que financian.
<u>TASA:</u>	Referida a Cetes a 28 días con intereses Capitalizables.
<u>RESTRICCION:</u>	Los bonos no podrán enajenarse o reportarse.

Adicionalmente a las características antes mencionadas, es necesario señalar que no podrían participar en el programa los créditos clasificados como incobrables, es decir con un nivel de riesgo "E".

La extinción del fideicomiso se realizaría al cubrirse los pasivos del fideicomiso y en su caso, las obligaciones con el fideicomisario. Se extinguiría el fideicomiso pasando al fideicomitente los bienes remanentes que en éste queden. La figura 6 a continuación nos describe el ciclo de este proceso de reestructuración.

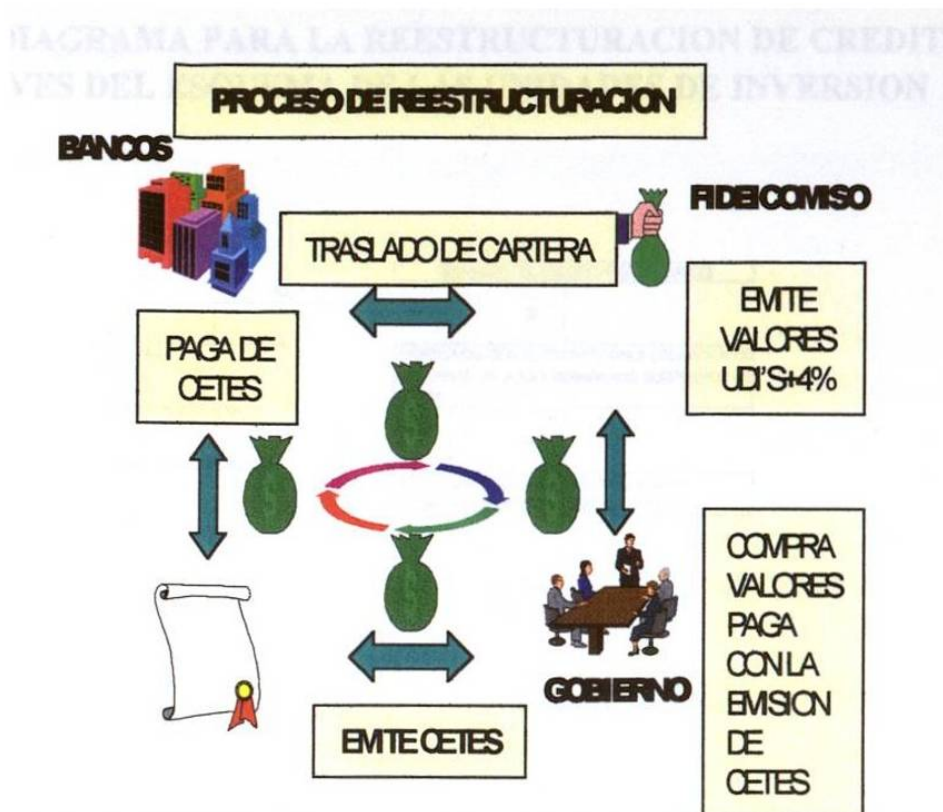


Figura 6. Proceso de Reestructuración de la Cartera Hipotecaria en México.
Fuente: SHCP, CNBV Y ABM, 1995.

Al término del fideicomiso se amortizarían los valores fiduciarios y en caso de existir remanentes, el Gobierno Federal recuperará el equivalente que resulte del diferencial entre la tasa SAR -Sistema de Ahorro para el Retiro- y aquella que recibió por los valores fiduciarios.

En principio se esperaba que este programa no implicaría ningún subsidio a las instituciones de crédito, al tiempo que se ofrecía un perfil de pagos más accesible a los usuarios de crédito.

No obstante lo anterior, si el programa llegase a implicar alguna transferencia de recursos, ésta se iría realizando de manera gradual por la vía fiscal.

El monto sobre el cual se realizaría el cálculo, sería el valor del patrimonio del fideicomiso al final del período. Si hubiera un residual de dicha liquidación, ésta debiese ser para los bancos.

**DIAGRAMA PARA LA REESTRUCTURACION DE CREDITOS
A TRAVES DEL ESQUEMA DE LAS UNIDADES DE INVERSION -UDIs-²³**

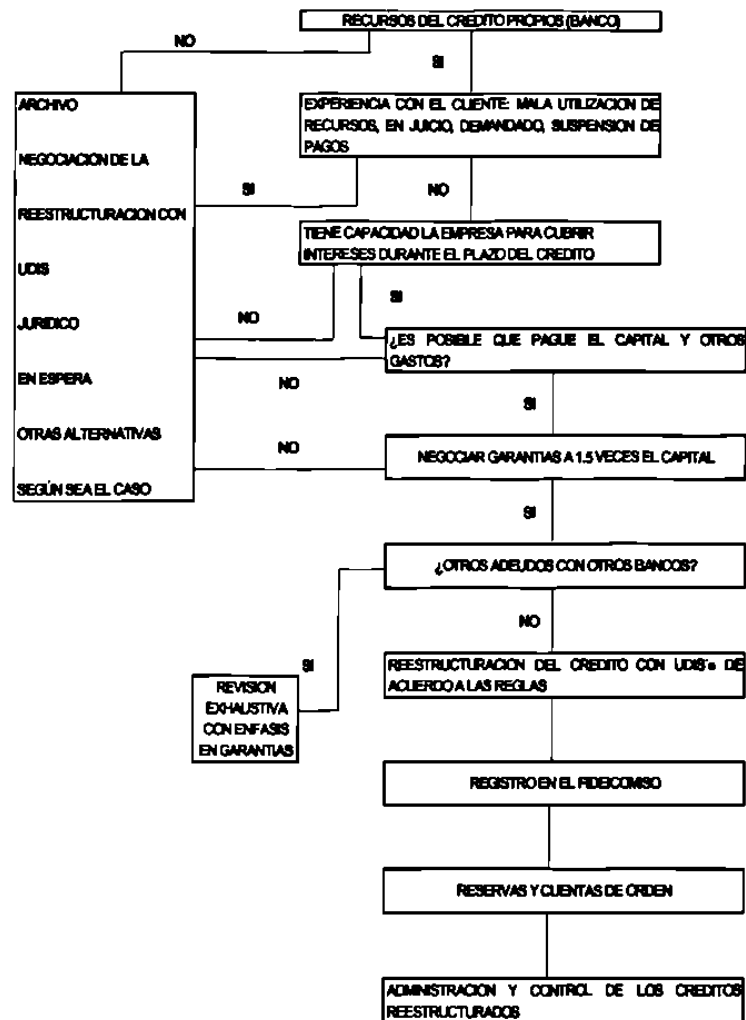


Figura 7. Diagrama para la Reestructuración de Créditos mediante el esquema de los UDIs

II.6 VENTAJAS Y DESVENTAJAS.

Las UDIs surgieron como una alternativa para resolver los problemas de insolvencia y falta de liquidez, tanto en el ámbito particular como empresarial y corporativo. A continuación se establecen las ventajas y desventajas de su aplicación en México.

²³ Montes, Barreto Ramón,; “Un Avance de la Administración del Riesgo en México”, p.40

A) VENTAJAS

Para los Acreditados:

1. Se mejora en el corto plazo la liquidez en los deudores al eliminar los pagos acelerados de los créditos que se hayan concedido, como se muestra en los cuadros 4 y 5 , además de la gráfica 5 comparativas entre esquemas de UDIs y el sistema tradicional, en dicho ejemplo se aprecia, cómo en un crédito a 10 años, en los dos primeros años el pago total -amortización más intereses- es menos oneroso bajo el mecanismo de Unidades de Inversión. Sin embargo en dicho ejemplo, a partir del tercer año el efecto se revierte y los pagos por financiamientos en UDIs son mayores que los del sistema tradicional.
2. Al existir incertidumbre para el prestamista respecto al rendimiento real de sus inversiones, se tiende a incrementar las tasas de interés que cobrará a sus deudores, lo suficiente como para cubrirse y obtener un rendimiento real esperado. Al implementarse el esquema en UDIs se prevé que la tasa de interés sea menor ya que se eliminará considerablemente la prima de riesgo, que deriva de la incertidumbre que causa la inflación.
El cliente tendrá menores costos de interés al soslayar el riesgo de la tasa real, ya que aún considerando una alta inflación, esta se mantendrá así, durante la vida del crédito.

En un principio se esperaría que las tasas reales llegase a bajar en el futuro -mejorando la certidumbre en México-, tomando como límite favorable que las tasas reales pudiesen ser semejantes a las de los Estados Unidos -3%-, lo cual resulta poco probable en el corto plazo.

Sin embargo, en el caso de que México lograra estos niveles en sus tasas reales, el esquema UDIs resultaría poco atractivo y muy costoso.

Por lo anterior, Es importante tomar en cuenta que la UDI tendrá utilidad en un entorno de altos precios, porque asegura al inversionista un rendimiento real, sin embargo; si la inflación se reduce a niveles de los países desarrollados su utilidad prácticamente se diluye, ya que el costo del dinero tendrá que disminuir y con ello los rendimientos esperados.

3. Se disminuye la variación de la carga financiera, ya que los ajustes a las tasas se harán con base en la inflación actual -ex-post- y no a la que es esperada -ex-ante-, con esto; se ahorra el incremento en la tasa por incertidumbre en expectativas inflacionarias.
4. Si el ingreso del deudor mantiene un crecimiento en la misma proporción que el de la inflación, entonces se podría conservar estable la proporción del ingreso que utiliza para el pago del financiamiento hipotecario, por lo que sería presumiblemente constante, durante toda la vida del crédito.

Para los Inversionistas:

1. El capital y los intereses de las inversiones que se constituyan en instrumentos denominados en UDIs, mantendrán su valor real. En ocasiones la tasa inflacionaria crece a un ritmo mayor que las tasas nominales, dando como consecuencia una tasa real negativa; este riesgo sería atenuado con el esquema de Unidades de Inversión, es decir; éste instrumento pretende asegurar una tasa real constante durante la vida del financiamiento.
2. Se fomenta un mayor ahorro, asegurándole al ahorrador un rendimiento real eliminando el riesgo por la pérdida inflacionaria.

Para la Banca:

1. A los bancos les permitirá eliminar créditos “emproblemados” mejorando su índice de capitalización y liberalizando reservas creadas por concepto del riesgo que han implicado dichos créditos.
2. Al emitir las instituciones financieras valores expresados en Unidades de Inversión, aseguran una tasa real constante durante la vida del crédito.

3. La banca puede generar a la vez depósitos en UDIs, a una tasa menor que las de los créditos que concedió o reestructuró expresados en Unidades de Inversión, diversificando su cartera y asegurando una utilidad. Como resultado de lo anterior, una institución financiera puede asegurar ganancias constantes.

B) DESVENTAJAS

Para los acreditados:

1. La carga financiera para los acreditados no se disminuye, sino que se difiere para un mayor plazo, esto es que; si bien permite pagos iniciales menores, los pagos subsecuentes en esquema de UDIs son mayores a los que se generarían en un esquema tradicional.
2. Los ingresos - flujos de efectivo- de los acreditados no estarán indexados de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor -INPC-, por lo que se avizoran problemas, pues de no lograrse una mayor estabilización y crecimiento de la economía nacional, el incremento en las tasas de interés para los créditos expresados en UDIs, será cada vez en mayor proporción que el incremento que se registre en la tasa de crecimiento real de ingresos de los acreditados.

Si tomamos como ejemplo el crecimiento del INPC y del Salario Mínimo General en los últimos 15 años, nos percataremos que el porcentaje de variación en la inflación ha sido consistentemente mayor al incremento salarial, lo que pondría en duda que los acreditados dispongan de recursos para hacer frente a sus obligaciones crediticias, dada la pérdida del poder adquisitivo que se observan en el cuadro 7 y la figura 8.

Cuadro 7.

CUADRO COMPARATIVO DE CRECIMIENTO ENTRE INFLACIÓN Y SALARIOS.

AÑO	SALARIO MINIMO BASE % de Variación	INFLACION % Variación
1979	15.7	20.02
1980	17.5	29.85
1981	30.1	28.68
1982	73.88	98.84
1983	44.21	80.78
1984	56.65	59.16
1985	54.1	63.75
1986	102.53	105.72
1987	161.45	159.17
1988	23.62	51.66
1989	26	19.7
1990	18.33	29.33
1991	0	18.79
1992	12.83	11.94
1993	7.3	8.01
1994	7	7.49
1995	7	52
1996	21.37	47.7
1997	26.45	19.3
1998	30.2	18.2
1999*	*33.7	13.9

* NOTA: DATOS HASTA EL PRIMER TETRAESTRE DE 1999

Fuente: (1) Manual para Estudios Económicos de México, Ed. Mercamétrica, S.A.

(2) La Economía Mexicana en Cifras, 16a edición 1998

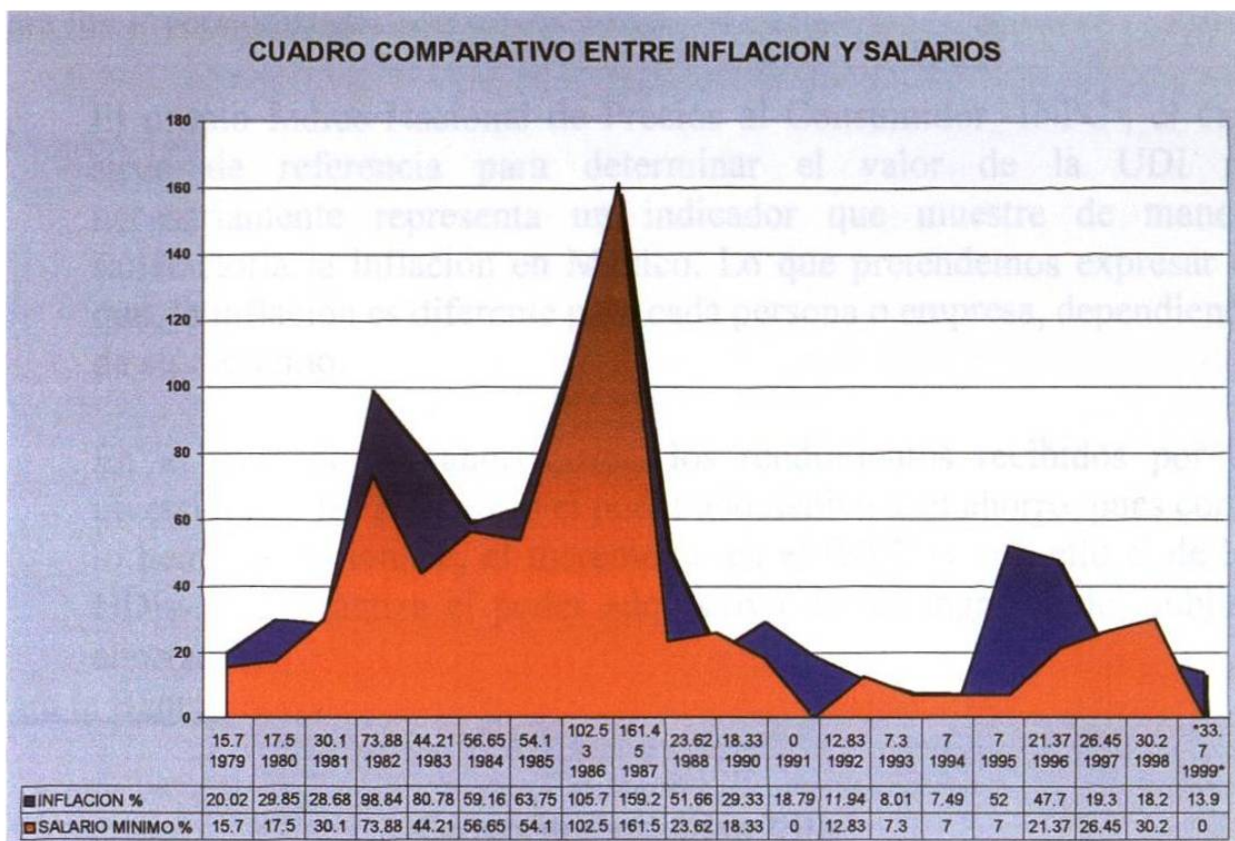


Figura 8. Comparativo entre Inflación y Salarios en México de 1979 a 1999

Fuente: Manual para Estudios Económicos de México, Ed. Mercamétrica, S.A., 1998.
La Economía Mexicana en Cifras, 16ª edición, 1998.

Al analizar la gráfica anterior, se aprecia que el incremento en la inflación durante los últimos años ha sido superior al de los salarios; si a lo anterior le adicionamos el rezago en tiempo que existe entre los salarios y la inflación, la generación de flujos suficientes para hacer frente a las obligaciones derivadas de una hipoteca expresada en UDIs, podrían dar origen a severas dificultades.

3. Al inicio del programa de los créditos en UDIs se contó con un monto restringido para apoyar su puesta en marcha, según el monto asignado al programa únicamente se dispuso de \$31,250 millones de pesos.
4. No debemos perder de vista que la UDI tiene utilidad para determinados clientes naturales, es decir aquellos acreditados cuyos bienes financiados, o bien sus ingresos, mantienen una correlación directa con el crecimiento de la inflación. Sin embargo, las autoridades han decidido implementar este mecanismo para reestructurar todo tipo de créditos - Empresariales, vivienda, Tarjetas de crédito, y Consumo -, por lo que se trata de una reestructuración unilateral, en la que no se está considerando la correlación de los ingresos de los acreditados y el INPC.

Para los Inversionistas:

1. El propio Índice Nacional de Precios al Consumidor -INPC-, el cual sirve de referencia para determinar el valor de la UDI no necesariamente representa un indicador que muestre de manera satisfactoria la inflación en México. Lo que pretendemos expresar es que, la inflación es diferente para cada persona o empresa, dependiendo de su consumo.

En el caso de los ahorradores, los rendimientos recibidos por su inversión, no les garantizan el poder adquisitivo a su ahorro, pues como lo hemos mencionado, el incremento en el INPC -y con ello el de las UDIs-, no garantiza el poder adquisitivo de los ingresos del público ahorrador.

Para la Banca:

**Cuadro 8.
Cartera de Créditos en UDIs**

CARTERA DE CREDITO^{1/}					
Consolidada de Fideicomisos UDIS					
(Millones de pesos)					
CONCEPTO	Mzo. 98	Jun-98	Sep-98	Dic-98	Mzo. 99
Cartera de Crédito Total	781,217.68	812,948.95	844,945.68	880,559.95	874,233.67
Cartera Vigente	692,780.13	724,741.97	751,129.49	781,054.34	773,658.29
Comercial	258,734.18	284,455.82	288,143.38	279,444.30	262,244.92
Créditos a otros intermediarios financieros	9,472.43	8,571.86	12,264.99	13,169.44	12,361.06
Consumo	19,611.26	21,317.05	21,573.82	22,613.85	20,507.76
Vivienda	94,151.87	90,161.45	89,147.84	99,346.37	96,998.02
Créditos a entidades gubernamentales	54,968.20	64,996.35	71,017.27	77,365.15	82,354.05
Créditos al FOBAPROA	255,842.20	255,239.45	268,982.20	289,115.23	299,192.48
Cartera Vencida Bruta	88,437.53	88,206.98	93,816.19	99,505.63	100,575.38
Comercial	43,283.98	44,510.93	50,667.42	45,109.02	44,629.99
Créditos a otros intermediarios financieros	100.85	91.31	63.44	52.13	78.15
Consumo	8,235.82	6,745.49	5,515.43	4,426.02	6,816.96
Vivienda	36,763.75	35,733.54	37,530.84	49,914.78	49,032.80
Créditos a entidades gubernamentales	53.13	1,125.71	39.06	3.68	17.48
Cartera de Crédito en UDIs^{2/}					
Cartera Vigente	119,310.40	105,788.41	111,542.50	114,445.33	113,223.07
Comercial	32,984.62	27,692.23	31,184.91	26,001.15	24,574.32
Créditos a otros intermediarios financieros	275.81	228.39	204.06	214.02	167.67
Consumo	2,632.84	2,540.80	2,473.09	2,614.86	2,448.02
Vivienda	66,733.60	62,751.45	61,532.23	69,157.31	67,998.63
Créditos a entidades gubernamentales	16,683.53	12,575.54	16,148.21	16,457.99	18,034.43
Cartera Vencida bruta	32,935.95	34,127.20	38,336.50	39,735.82	42,216.42
Comercial	10,059.24	11,738.86	10,475.15	10,617.65	10,920.62
Consumo	2,134.22	2,282.12	2,374.30	83.62	2,534.48
Vivienda	20,742.49	20,106.22	25,487.05	29,034.55	28,761.32

^{1/} No incluye cifras de: Banco Inverlat, Bancrecer, Unión Cremi, Confla, Oriente, Obrero, Interestatal, Sureste, Capital, Industrial, Anáhuac y Promotor del Norte. Se incluye Promex y Atlántico, dichos bancos no se presentan de manera individual por estar en proceso de fusión

1. Inicialmente el programa puede ayudar a que los deudores cumplan con sus obligaciones, sin embargo al diferir la duración de los créditos a un plazo mayor, no garantiza esto que el deudor tenga la capacidad económica suficiente que le permita el pago de subsecuentes períodos. Como se muestra en el cuadro comparativo entre salarios mínimos e inflación, la población ha tenido una pérdida de poder adquisitivo.

Cuadro 9.
CAPTACION BANCARIA

CAPTACION POR BANCO							
Marzo de 1999 (Millones de pesos)							
Bancos	Depósitos de exigibilidad Inmediata	Plazo	Bonos Bancarios en circulación	Préstamos Interbancarios y de otros organismos	Obligaciones Subordinadas en Circulación	Reportos (1)	Total
Total (2)	234,756.40	555,060.90	41,425.20	184,071.80	22,452.50	3,433.30	1,041,191.30
Banamex	63,846.00	100,612.80	0.00	44,910.00	10,186.90	0.00	219,547.60
Bancomer	54,816.00	127,231.10	2,002.00	36,466.50	7,376.10	2,926.60	230,818.40
Serfin	24,423.20	78,913.10	22,326.00	29,863.70	1,484.90	318.30	157,329.30
Bital	38,011.70	45,196.40	1,558.70	12,591.40	1,626.60	0.00	98,984.90
Bilbao Vizcaya	13,833.90	43,482.60	0.00	9,940.30	362.60	0.00	67,619.30
Santander Mexicano	11,567.70	37,513.80	7,538.00	7,334.30	0.00	181.80	64,135.60
Mercantil del Norte	11,917.20	11,737.30	0.00	9,673.80	909.80	0.00	34,238.10
Inbursa	273.5	16,079.70	1,840.30	5,654.30	0.00	0.00	23,847.80
Banpais	2,696.60	19,402.50	0.00	6,770.90	343.20	0.00	29,213.20
Citibank	9,011.50	39,109.70	512.80	10,050.30	0.00	0.20	58,684.50
Centro	1,908.20	13,161.30	3,558.30	2,429.50	0.00	0.40	21,057.60
Interaccion	11.9	8,607.50	506.90	675.90	0.00	0.00	9,802.30
Afirme	541.3	4,651.30	0.00	604.50	0.00	0.00	5,797.10
J.P. Morgan	0	1,079.80	982.80	0.00	0.00	3.10	2,064.90
Ixe	757.1	1,806.70	45.50	998.60	0.00	0.00	3,607.80
Del Bajío	404.7	851.40	0.00	1,565.40	0.00	0.00	2,821.50
Dresdner Bank	13.4	1,295.10	0.00	1,369.50	0.00	0.00	2,678.00
Mifel	519.6	1,091.30	0.00	536.40	0.00	0.00	2,147.30
Comerica Bank	12.3	728.90	0.00	1,713.40	98.10	0.00	2,552.70
Quadrum	0	1,298.20	0.00	293.50	0.00	0.00	1,591.70
Invex	0.8	736.20	553.90	116.90	64.30	0.00	1,472.10
Barregio	189.8	474.20	0.00	512.70	0.00	2.90	1,179.60

(1) No incluye los títulos a entregar por reporto

(2) No incluye cifras de: Banco Inverlat, Bancroer, Unión, Cremi, Oriente, Obrero, Interestatal, Sureste, Capital, Industrial, Promotor del Norte,

B.N.P., Chase Manhattan, Bank of Boston, I.N.G. Bank, Bank of America, First Chicago Bank, National Bank Fuji Bank. Se incluye a Rotmex y Atlántico, dichos bancos no se presentan de manera individual por encontrarse en proceso de fusión.

2. Adicionalmente, la captación de recursos por parte de la banca comercial en instrumentos expresados en UDIs, no es del todo satisfactoria, ya que como se puede observar en el siguiente cuadro 10 al mes de marzo de 1999, únicamente se habían obtenido la cantidad de \$ 1; 133,584.20 millones de pesos, cifra que está muy lejana al monto previsto por el Programa de Apoyo para los Deudores de Créditos de Vivienda que asciendía en esa fecha a \$31,250 millones de pesos, es decir que solamente se obtuvo el 12.13% de los recursos necesarios.

Cuadro 10.
CARTERA TOTAL DE CREDITO BANCARIO

CARTERA DE CREDITO TOTAL POR BANCO							
Consolidado con Fideicomisos UDIS							
Marzo de 1999							
(Millones de pesos)							
Bancos	Comercial	Créditos a Intermediarios Financieros	Vivienda	Consumo	Créditos a Entidades Gubernamentales	Créditos al FOBAPROA	Total
Total (1)	282,488.02	10,659.19	125,224.52	26,201.01	79,668.61	269,190.92	793,431.46
Banamex	65,328.95	0.00	48,144.02	12,153.83	19,138.25	36,707.25	181,472.31
Bancorner	73,610.01	12.17	39,883.79	7,237.06	28,372.23	41,860.86	190,976.13
Serfin	23,446.49	2,039.51	12,414.13	1,536.23	11,642.39	65,658.84	116,737.60
Bitel	22,633.87	2,263.40	11,791.47	1,676.63	4,268.29	14,258.27	56,891.23
Bilbao Vizcaya	21,571.97	0.00	3,271.42	706.48	2,029.05	24,850.53	52,429.46
Santander Mexicano	11,345.45	0.00	3,360.53	453.25	5,068.74	28,357.60	48,585.57
Mercantil del Norte	13,523.3	1,162.71	1,910.98	524.16	2,361.09	5,465.42	24,947.67
Inbursa	19,640.91	68.23	362.71	0.00	60.68	0.00	20,132.54
Banpais	1,250.25	150.00	2,257.55	515.53	16.14	23,557.35	27,746.83
Citibank	14,258.34	972.83	23.97	1,230.45	0.00	9,932.33	26,417.91
Centro	505.47	2.38	1,706.88	118.00	206.63	18,542.47	21,081.84
Interacciones	733.96	52.70	56.20	2.47	2,835.77	0.00	3,681.10
Afirme	1,511.23	909.16	0.22	10.19	2,575.60	0.00	5,006.40
J.P. Morgan	148.16	1,051.59	0.00	0.00	127.00	0.00	1,326.75
Ixe	1,330.7	770.45	16.43	36.65	209.08	0.00	2,363.30
Del Bajío	2,457.57	5.26	0.00	0.08	61.51	0.00	2,524.42
Dresdner Bank	1,568.89	297.38	0.00	0.00	557.51	0.00	2,423.78
Mifel	1,595.13	252.33	0.00	0.00	36.31	0.00	1,883.59
Comerica Bank	1,900.13	391.17	0.00	0.00	32.37	0.00	2,323.68
Quadrum	1,141.36	195.72	24.22	0.00	30.14	0.00	1,391.44
Invex	1,589.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,589.09
Banregio	1,396.79	62.20	0.00	0.00	39.83	0.00	1,498.82

(1) Para el total se incluye Atlántico y Promax. Dichos bancos no se presentan de manera individual por encontrarse en proceso de fusión.

Se excluye a bancos: B.N.P., I.N.G. Bank, Bank of America, Bank of Tokio, Republic National Bank of New York, Chase Manhattan, Bansi, G.E. Capital, A.B.N. Amro Bank, Société Générale, American Express, First Chicago Bank, National Bank.

Para el país:

1. Las medidas de política económica actuales tienden a reprimir la actividad económica y con ello han pretendido bajar la inflación, no obstante; para que los UDIs operen adecuadamente se requerirá de una actividad económica real con un marcado crecimiento del Producto Interno Bruto -PIB- y una inflación moderada, teniendo como origen una mayor productividad en el país y no una astringencia de la actividad económica.

II.7 ACUERDO DE APOYO INMEDIATO A DEUDORES -ADE-

El 23 de agosto de 1995 y ante la dificultad que se presentó de la implementación del mecanismo de reestructuración de la cartera crediticia a través de las UDIs, el Gobierno Federal y la Asociación Mexicana de Banqueros decidieron instrumentar un nuevo esquema para solventar la problemática y la poca aceptación que el esquema de UDIs mostró.

Fue así como se decidió probar una segunda alternativa que es lo que conocemos con el nombre de -ADE- Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca, programa que duró de 1995 a 1998.

El ADE consistía en un acuerdo de voluntades por parte de la Banca y el Gobierno Federal, cuya intención era la conjunción de esfuerzos por una sola vez y con el propósito de aliviar la difícil situación de las empresas y las personas físicas deudoras de la Banca.

Se creó con la intención de beneficiar a todas las personas que tuviesen alguna deuda -en pesos o en UDIs-, contraídas con la Banca antes del 23 de agosto de 1995, excepto para créditos agropecuarios que se iniciaron a partir del 31 de julio del mismo año.

El 75 por ciento de los acreditados presentó saldos inferiores a los señalados en el ADE, por lo tanto recibieron el 100 por ciento de los beneficios del ADE y el 25% restante recibieron el total de dichos beneficios hasta su monto máximo estipulado en el acuerdo, bajo las siguientes características expuestas en el cuadro 11.

Cuadro 11
CARACTERÍSTICAS DE LOS APOYOS

SITUACION DE LA DEUDA	MONTO AL QUE SE APLICA LA TASA DE INTERES	TASA DE INTERE ANUAL	DESDE	HASTA
Acreditados al corriente en pesos o en UDIs	Primeros \$200,000.00 de los adeudos totales de los acreditados.	25%	Septiembre de 1995	Septiembre de 1996
Acreditados No al corriente	Primeros \$200,000.00 de los adeudos totales de los acreditados.	25%	Firma de carta de intención sujeto a que suscriba el convenio de reestructuración	Septiembre de 1996

En el caso específico de los créditos hipotecarios se establecieron las siguientes condiciones:

- . El monto de UDIs se incrementó hasta los 40 mil millones de pesos.
- . La tasa de interés se redujo del 8.75% a 6.5% anual en UDIs por 12 meses a partir de la firma del Convenio de Reestructuración para los primeros 200 mil pesos. Para el excedente; la tasa fue del 10% anual en UDIs.
- . A partir del segundo año, la tasa máxima de interés fue del 8.75% en UDIs para los primeros 200 mil pesos. Un 10% anual en UDIs para el excedente.
- . No se exigieron garantías adicionales
- . Se condonaron intereses moratorios.

II.8 ¿ CONVIENE REESTRUCTURAR LA DEUDA ²⁴ ?

Habría que analizar la alternativa en UDIs versus a quedarse con un esquema tradicional en pesos. Las tasas en UDIs están establecidas y son fijas.

²⁴ Calva, Mercado Alberto: "¿Reestructuro mi Crédito?", en el Financiero, 9 Mayo de 1996, p.18.

En el caso de una deuda por el esquema tradicional lo importante es analizar la cantidad que actualmente se paga y la que se pagará a futuro sobre la inflación, nos referimos a la tasa real - lo que se puede comparar con las UDIs -.

En el cuadro 12 se pueden apreciar las tasas reales para el Costo Porcentual Promedio -CPP- y los Certificados de la Tesorería -Cetes- a 28 días para los últimos 14 años.

Cuadro 12.

TASAS REALES DE: COSTO PORCENTUAL PROMEDIO Y CETES A 28 DIAS

TASAS DE INTERES		
AÑO	COSTO PORCENTUAL	CETES A 28 DIAS
	PROMEDIO C.P.P.	
1983	3.75	1.76
1984	3.65	2.27
1985	5.64	11.27
1986	6.31	13.49
1987	4.05	2.57
1988	27.32	29.99
1989	29.46	29.99
1990	10.86	8.45
1991	5.27	1.94
1992	7.63	4.32
1993	11.31	7.4
1994	15.5	7.41
1995	45.12	48.44
1996	33.61	32.72
1997	27.92	25.73
1998	25.57	23.02
1999	23.46	20.56

Fuente: Investigaciones Económicas y Comisión Nacional Bancaria y de Valores -CNBV-
* Promedios al primer trimestre del año

En el primer caso la tasa promedio para el -CPP- fue el 23.46% y para los Cetes a 28 días fue de 20.56%, al primer trimestre de 1999. Resulta claro que estas tasas son mayores en porcentaje que la tasa máxima en UDIs -8.75%- , lo cual en primera instancia nos deja sin duda alguna sobre la necesidad de reestructurar

Lo importante ahora es analizar las tasas futuras, tomando en consideración que si las tasas se comportan durante los próximos doce años, como lo han hecho en los pasados doce, la reestructuración en UDIs parecería atractiva.

No obstante, si bien el esquema del ADE planteó una solución a corto plazo, no debemos olvidar que llevó implícitas las desventajas señaladas para las UDIs en el punto II.6, por lo que en el largo y mediano plazo las reestructuras al amparo de este acuerdo podrían ser impagables, toda vez que los ingresos de las personas no se indexan a las UDIs.

Esto aunado a los problemas macroeconómicos que flagelan a las economías emergentes -como se ha considerado a la de México-, han deteriorado el poder adquisitivo de nuestra moneda, además de su volatilidad producto de factores endógenos y el latente riesgo cambiario, exponiéndola a los retos del mercado y a una inflación que no puede ser estable en un dígito, lo que hace inaccesibles los créditos hipotecarios

En resumen, el programa ADE, fue ignorado por la sociedad mexicana, pues aún con la promesa del gobierno de absorber la diferencia entre la tasa cobrada al deudor y las tasas del mercado, la gente no respondió a la invitación para reestructura ante la pérdida de su poder adquisitivo.

El riesgo y la paridad cambiaria de nuestra moneda, pues han visto como su deuda creció en forma exponencial, mientras el valor de su propiedad lo hizo en forma aritmética.

El ADE, fue un programa de corto plazo que tenía una aplicación por única ocasión y al final no resolvía el problema estructural de la situación económica en general y del financiamiento a la vivienda en particular.

En el programa del ADE, se reestructuraron de 1995 a 1998, lapso de tiempo que duró el programa un total de 1; 544,856 créditos, lo equivalente a un 73 % de las 2; 100,000 operaciones crediticias que la banca estimó susceptibles de participar en el acuerdo. Se puede apreciar en el Cuadro 13.

Cuadro 13.

REESTRUCTURACION DE CREDITOS AL AMPARO DEL ADE		
TIPO DE CREDITO	No. DE REESTRUCTURAS	AVANCE
EMPRESAS	288,809	93.16%
VIVIENDA	182,219	82.83
TARJETAS	997,720	76.70%
CONSUMO	76,108	27.18%
TOTAL	1; 544,856	73.20%

Fuente: Asociación Mexicana de Bancos, 1998

II.9. PUNTO FINAL.

A principios de enero de 1999, el Gobierno Federal buscando beneficiar a los deudores de créditos hipotecarios, así como a los deudores del sector empresarial y agropecuario del país, implementó el programa "Punto Final", el cual bajo diferentes esquemas de descuento establece que los beneficios serán para los clientes que habiendo adquirido su crédito antes del 30 de abril de 1996, hayan estado al corriente con sus pagos y así como para aquellos que logren saldar sus mensualidades atrasadas.

La intención de este apoyo a los deudores de la banca es rebajar hasta en un 50% las deudas hipotecarias de 456 mil clientes, además de otros 800 mil deudores agropecuarios y 212 mil pequeños y medianos empresarios ²⁵.

Hasta finales de 1998, un total de 365 mil clientes hipotecarios habían reestructurado sus créditos con el ADE, esto debido a que un 20% se encontraba en cartera vencida, y no tuvieron acceso a dicho programa, por lo que el proyecto del nuevo esquema es darle acceso a la mayor cantidad de deudores si éstos se ponen al corriente en sus pagos.

²⁵ Ortiz Ontiveros Ricardo, Diputado Federal del PAN en la Cámara de Diputado por N.L.

Esos 365 mil clientes representaron el 80% de las 456 mil personas a las que Punto Final desea darle apoyo.

De esta cantidad, el programa registraba al día 30 de Mayo de 1999, un avance del 57% en el número de deudores y el 49% en el monto de la cartera susceptible de participar en el Punto Final.

Respecto a los empresarios, el avance a finales de mayo representaba un 63% en número de deudores y 44% respecto al monto de su cartera, y el sector agropecuario y pesquero de un 64% en número de deudores y 54% en el número de cartera.

Regresando a la modalidad hipotecaria, el programa tiene un costo de 19 millones de pesos y las características son, que ofrecen quitas de hasta el 50% del último saldo de la deuda, esto es; hasta por 165 mil UDIs. De 165,001 a 500 mil UDIs, el descuento es del 45%. Los beneficios se vienen aplicando desde el primero de enero de 1999 y durante la vida del crédito.

Cuadro 14.
CONSOLIDACION DE PUNTO FINAL

CIMIENTOS DEL PUNTO FINAL

- . **PROGRAMA:** Punto Final
 - . **MODALIDAD:** Hipotecario
 - . **COSTO :** \$ 19 millones de pesos
 - . **BENEFICIADOS :** 456 mil clientes
 - . **CARACTERISTICAS:** "Quitas" de hasta el 50% del último saldo de la deuda.
 - a) **VENTAJA GENERAL:** El cliente podrá realizar pagos anticipados sin que ello motive alguna penalización.
 - . **BENEFICIOS ADICIONALES**
 - PARA LOS MOROSOS:** "Quitas" del 100% de los intereses moratorios.
 - . **DIRIGIDO A:** Clientes cumplidos y morosos que adquirieron sus créditos antes del 30 de abril de 1996
 - . Los clientes morosos tuvieron 6 meses para reestructurar.
 - . Los clientes cumplidos entraron automáticamente al plan.
- Fuente: Ricardo Ortiz Ontiveros, Diputado Federal del PAN

No obstante la buena voluntad de las autoridades financieras en México, el programa no ha recibido la respuesta esperada por los deudores.

Entre las razones que esgrimen los clientes están las quejas de algunos bancos como es el caso de Bital, que para poder llevar a cabo el programa tuvieron que condicionar la aplicación de los descuentos a la firma de una carta adhesión a su cartera de clientes hipotecarios, independientemente de que el cliente esté o no al corriente.

En el ramo agropecuario se anunciaron descuentos de hasta el 60% a los primeros 500 mil pesos. Pero eso sólo ayuda a los que deben tal cantidad, pues para los productores que deben más no hay apoyo real.

En la vivienda, el apoyo presenta también poco atractivo, pues en la valuación de las casas habitación emproblemadas, se observó que el valor de las propiedades no subieron de precio en proporción como lo hicieron las tasas de interés. Por lo que las quitas, son soluciones parciales.

Una encuesta realizada en Monterrey, N.L. del 9 al 11 de Febrero de 1999 por el Periódico El Norte entre 275 familias con crédito hipotecario, arrojó los siguientes datos:

¿Ha pedido información sobre el programa Punto Final?

65% respondió: No 35%: Si

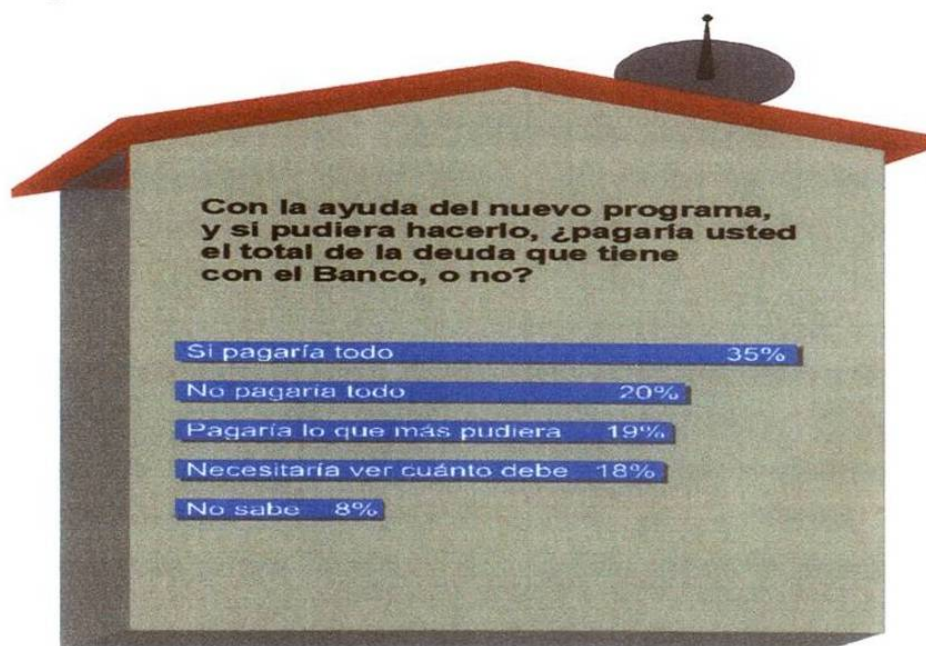


Figura 9. Encuesta sobre la información del programa Punto Final realizada por el periódico El Norte
Fuente: Infosel, Periódico el Norte, sección Negocios, Febrero 13 de 1999, p.1