

VANGUARDIA

Fobaproa “sigiloso” de Calderón rescató hipotecas por 40 mmdp

La SHF vio aumentar su cartera vencida, sin embargo, este es el banco de desarrollo el que se prepara para liberar más de 18 mmdp para reactivar el mercado hipotecario

POR: EL UNIVERSAL

miércoles, 09 de octubre del 2013

México, DF. Cuatro años después de un rescate de bonos hipotecarios por más de 40 mil millones de pesos que negó el gobierno de Felipe Calderón, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) confirma que a través de la constitución de fideicomisos -al estilo del Fondo Bancario de Protección al Ahorro (Fobaproa)- asumió la deuda de intermediarios como Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes) que, entre 2008 y 2011, se encontraban al borde de la quiebra.

A cambio, la SHF recibió cartera con activos crediticios para su administración que hoy se encuentra en fideicomisos de los bancos Banamex, HSBC e Invex y que impacta su balance con una cartera vencida que aumenta rápidamente y que suma más de 20 mil 378 millones de pesos.

La cobranza de estos financiamientos continúa con lentos y costosos procesos a cargo del banco de desarrollo. Además, las emisiones de bonos con respaldo hipotecario que aún se negocian son calificadas por las agencias, como Standard & Poor's y Fitch, con mayores niveles de riesgo, a la vez que la cartera vencida de la SHF representa ya el 44.5% de su cartera total vigente y que asciende a 45 mil 736 millones de acuerdo con cifras a junio de 2013 contenidas en los estados financieros consolidados del banco de desarrollo.

De esta forma, tanto el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) del Banco de México, como la SHF mantienen en sus balances las carteras y pasivos resultado de este rescate de intermediarios financieros privados con recursos públicos, según lo demuestran los estados financieros de ambas entidades.

Los recursos para consolidar ese rescate se obtuvieron en 2009 gracias a la contratación de deuda pública y de financiamientos de la banca extranjera multilateral (Banco Mundial y BID) por al menos 3 mil 500 millones de dólares.

Fue un convenio firmado en mayo de 2009 entre la SHF, la Asociación de Bancos de México (ABM) y la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE) e hizo posible que este banco de desarrollo, especializado en el financiamiento a la vivienda, asumiera la responsabilidad por estas deudas de corto plazo sin garantías que financiaron desarrollos inmobiliarios.

Pero en diciembre de ese año lo que se consideraba un programa “temporal de apoyo” se transformó en un convenio que ya suma más de cuatro años entre la SHF y los intermediarios, que a través de fideicomisos firmaron reconocimiento de adeudo y daciones de pago. El monto total de ese rescate de intermediarios privados con recursos públicos sumó al menos 40 mil millones de pesos, según documentos de la SHF.

La operación se consolidó gracias a que esos intermediarios refinanciaron sus instrumentos sin garantía y con grandes problemas para su pago con el apoyo y emisión de bonos garantizados por la SHF, con un plazo mayor y respaldo de hasta un 65%. A su vez, los bonos de la SHF cuentan con el respaldo del gobierno federal, por lo que prácticamente se consideran deuda pública.

La SHF asegura que en ese programa, ordenado por el gobierno de Felipe Calderón y que se justificó con la decisión de evitar una crisis mayor en el sector hipotecario nacional, participaron al menos seis Sofoles y Sofomes que no contaban con una situación financiera sana, entre ellas, confirmó Arena Pública, se contó al gigante de los créditos hipotecarios, Metrofinanciera, la intermediaria que fue rescatada por la SHF, a pesar de que en su momento los funcionarios a cargo del banco de desarrollo negaron esta posibilidad.

Historia del primer rescate

Con estos 40 mil millones de pesos el gobierno de Felipe Calderón sostuvo entre 2009 y 2011 la producción de viviendas de escasa sustentabilidad dirigida a la población de escasos recursos. También permitió que se continuara con el otorgamiento de garantías a Sofoles y Sofomes con las que se financiaban varios de los desarrolladores de vivienda cuyas reservas territoriales no fueron aprobadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Sedatu).

En ese momento el mercado de financiamiento para proyectos hipotecarios, al menos para la vivienda vertical con valor de menos de 500 mil pesos, prácticamente había quebrado pero la inyección de recursos público le dio respiración artificial, pero sólo para caer en una nueva crisis a finales de 2012 cuando el gobierno de Enrique Peña Nieto cerró la llave de los subsidios.

Ahora, de acuerdo con la misma Sedatu, este banco de desarrollo otra vez se prepara para liberar en 2014 más de 18 mil millones de pesos para reactivar el mercado de garantías hipotecarias después de que durante los primeros nueve meses del año se presentó la crisis de las principales compañías desarrolladoras de vivienda ante el cambio en las políticas sectoriales para el financiamiento de casas habitación en complejos verticales de interés social que carecían de servicios urbanos y con una ubicación lejana a centros de trabajo.

La Sedatu promete, sin embargo, que los recursos para los subsidios a la vivienda, de ser aprobados por el Poder Legislativo, no se utilizarían para engrosar el número de viviendas sino para desarrollar complejos habitacionales sustentables y en línea con las nuevas directrices de desarrollo urbano impulsadas por esa dependencia.

Así, la SHF volvería a dirigir el fondeo del mercado financiero que alimenta a intermediarios y bancos con productos para el sector hipotecario. La SHF, no obstante, asegura que se corregirán los errores cometidos hace menos de un lustro.

De acuerdo con información de la SHF, a través de la Sofoles y durante el boom del crédito a la vivienda, se llegaron a financiar hasta 80 mil hipotecas. El problema fue que las Sofoles prácticamente quebraron. Ahora sólo quedan dos o tres Sofomes dedicadas al sector hipotecario mientras que la SHF tuvo que rehacer el tejido de los intermediarios financieros a través de los bancos comerciales y de las entidades financieras reguladas como Uniones de Crédito y Sofipos

La SHF se vio obligada a encabezar el primer gran rescate del sector hipotecario a principios de 2009 después de la crisis hipotecaria y financiera en Estados Unidos, lo que generó una falta de liquidez, desaceleración de la economía y problemas financieros en los intermediarios que participaban en el mercado de la vivienda.

Un documento de la SHF que forma parte del análisis de sus estados financieros consolidados a junio de 2013, revela que la crisis de las hipotecas subprime en Estados Unidos, aunada a los problemas en las estructuras de fondeo de los intermediarios financieros mexicanos que participaban en el mercado hipotecario, provocó que el gobierno federal, como parte del “Programa para Impulsar el Crecimiento y el Empleo” (PICE), ordenara a la SHF consolidar acciones de emergencia para apoyar el sector de la vivienda en México a fin de contrarrestar los efectos de la crisis financiera.

El PICE se ejecutó a finales de 2008 y con la participación de la SHF, el gobierno de Felipe Calderón buscó dotar al mercado de deuda hipotecaria de la liquidez que necesitaban las Sociedades Financiero de Objeto Limitado (Sofoles) y las Sociedades Financieras de Objeto en Múltiple (Sofomes) en problemas.

Al mismo tiempo, con los 40 mil millones de pesos que absorbió el programa de rescate de las hipotecas, el gobierno calderonista ordenó canalizar los recursos necesarios para que no se detuviera la producción de vivienda y su individualización, sobre todo aquella que se destinaba a segmentos bajos además de impulsar a toda costa la bursatilización de hipotecas en el mercado primario.

“Se planteó en dicho programa que SHF movilizara 40 mil millones de pesos, los cuales fueron fondeados en el mercado y con financiamiento de organismos multilaterales”, precisó el banco de desarrollo en sus estados financieros consolidados.

Los llamados Bonos Respaldados por Hipotecas (BOHRIS) se convirtieron en una plaga para el balance de la SHF porque se trataba de los instrumentos emitidos por Sofomes, Sofoles y hasta por bancos para financiar proyectos habitacionales con problemas para ser colocados o para recuperar la inversión en medio de la sequía mundial en los mercados internacionales.

Los BORHIS eran deuda con el respaldo del gobierno federal y la inyección de 40 mil millones de pesos, el mismo monto que hoy mantiene la SHF en su cartera vigente (incluyendo préstamos vencidos) era absolutamente necesaria para evitar un efecto dominó en la economía mexicana. Entre diciembre de 2003 y 2008, los BORHIS aumentaron el monto de sus emisiones de 596 millones de pesos a más de 48 mil millones de pesos. Cuatro años después, los documentos y estados contables de la SHF confirman el monto del rescate con dinero público de los intermediarios del sector hipotecario que incurrieron en grandes exposiciones de riesgo durante el boom de la vivienda en los gobiernos de Vicente Fox y Felipe Calderón.

Secrecía en torno al rescate

La SHF, el banco de desarrollo especializado en el financiamiento del sector hipotecario, reconoce que el rescate de intermediarios privados luego de la crisis de las hipotecas subprime ascendió a 40 mil millones de pesos.

No obstante, mantiene la confidencialidad respecto al nombre de las Sofoles, Sofomes y bancos cuyos activos hipotecarios en problemas fueron rescatados.

El nombre de esos intermediarios no se da a conocer oficialmente, no al menos en los documentos de la SHF. Además, en los fideicomisos que ahora amparan esas deudas mantienen la secrecía respecto a los nombres y montos que recibieron cada uno de esos intermediarios.

Ahora la SHF sólo revela el nombre de las instituciones y el número bajo el cual se registraron los fideicomisos. Al cierre de junio, según el boletín estadístico de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el resultado de operación de la SHF registró una pérdida de 2,005 millones de pesos mientras que su resultado neto fue negativo en mil 252 millones. El año pasado, la utilidad de operación exhibía una ganancia de 658.5 millones de pesos mientras que la ganancia neta fue de 494.4 millones, lo que refleja un gran deterioro en su operación.

En el balance de la SHF, los bienes en fideicomisos suman 22 mil 692.5 millones de pesos mientras que los avales otorgados ascienden a 22 mil 058 millones de pesos, lo que confirma el impacto en sus resultados de la tenencia de los fideicomisos para el rescate de Sofoles, Sofomes y bancos que en 2008 comenzaron a padecer grandes problemas de cartera vencida.

Con el rescate de estas carteras de bonos insolventes, la SHF buscó evitar un riesgo sistémico en el mercado financiero y mantener la producción de viviendas y la compra de reservas territoriales que a la postre no fueron calificadas como sustentables, en muchos casos, por la Sedatu.

Fue entre diciembre de 2009 y finales de 2012, según reporta la SHF, cuando se firmaron los convenios de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre la SHF y el Fovi como fiduciario con intermediarios financieros (cuyo nombre no se revela).

En el primero, signado en 2009, se acordó el pago de la deuda a favor de SHF y FOVI mediante dación de los derechos fideicomisarios del fideicomiso HSBC 262323. Tampoco se da a conocer el monto del patrimonio de este fideicomiso. Sin embargo, Arena Pública confirmó que el área fiduciaria de HSBC mantiene las gestiones de cobranza de la cartea.

El 31 de enero de 2011, la SHF firmó otro convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago entre SHF con otro intermediario financiero. Esta vez, el fideicomiso se constituyó en Invex bajo el número 651. El 21 de mayo en HSBC bajo el número 304557; y bajo el número de fideicomiso 258040 la SHF firmó otros dos convenios de dación de pagos y administración de activos que hoy permanecen en sus balances. En junio, también en HSBC, se firmó otro fideicomiso; el 303623. Finalmente, en diciembre de 2012, en el área fiduciaria de Banamex CITIBANK se firmaron otros dos fideicomisos: el 165393 y 165776, cuya operación y constitución responden a la reestructuración y hasta liquidación de operaciones de intermediarios que fueron rescatados por el gobierno federal en una estrategia silenciosa pero costosa para el Erario.

Gracias a estos convenios, de fideicomisos que se encuentran en sus cuentas al margen, la SHF logró 'bajar' de su balance general esta cartera de crédito y las estimaciones preventivas para riesgos; además reconoció los activos en dación en pago que hoy se reconocen como acciones de asociadas de intermediarios que no han sido identificados por la SHF.

La SHF fue consultada sobre el origen y tratamiento de estos fideicomisos pero no fue posible contar con su respuesta.