

EL CEO

CEDEVIS del Infonavit mantienen calificación positiva pese al ajuste en cartera-vencida

El Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores ha acudido al mercado bursátil desde 2013 para obtener recursos, a través de los Certificados de Vivienda (Cedevis), que son instrumentos respaldados en los créditos hipotecarios del Infonavit.

Estos mantuvieron la calificación positiva a los ojos de la Fitch Ratings, pese al incremento en el porcentaje de cartera vencida, que fue **anunciado en noviembre del 2019 tras la implementación de las nuevas reglas de normatividad.**

Mientras se preparaba la transición a estas nuevas normas, lo que identificaron es que en los últimos seis años, los funcionarios del Infonavit aplicaron de manera discrecional el programa 'Borrón y cuenta nueva' para mantener créditos que habían caído en impago dentro de la clasificación de vigentes. En esta situación se encontraban 116,705 derechohabientes.

Esto elevó a 8.49% el índice de cartera vencida por número de créditos y a 6.7% respecto del monto. Sin embargo, la situación no fue excusa para que se modificara la calificación otorgada a los Cedevis.

"Lo que hizo fue clasificar su cartera con las nuevas firmas y eso no impacta las transacciones que calificamos, porque consideramos que el efecto que podría tener al incorporar estas nuevas prácticas sería limitado", comentó Elsa Segura, analista de la calificadora.

A ello se suma que algunos de esos créditos vencidos pueden ser reclasificados cuando se llegue a acuerdos con los derechohabientes, así como el modelo de cobranza del Infonavit.

"Fitch considera que el riesgo de voluntad de pago de los créditos hipotecarios bursatilizados se mitiga a través del mecanismo de deducción por nómina a acreditados que son empleados del sector formal privado. Dicho mecanismo permite a Infonavit recibir cobranza en cuentas bancarias abiertas a su nombre", indica el reporte de la calificadora.

Segura destacó que los factores que pueden disminuir la calificación a estos instrumentos son que el Infonavit rebase la tasa de morosidad, combinado con una menor cantidad de créditos hipotecarios colocados.

No habrá emisiones futuras

El total de los Cedevis en circulación es equivalente a 35,446 pesos, de acuerdo con las estadísticas del Infonavit, actualizadas hasta marzo de 2019.

Durante el año que recién concluyó no se realizaron nuevas emisiones y tampoco hay previstas en durante el 2020, sin embargo si se está evaluando un posible Cedevis 'verde'.

“Se explorará la posibilidad de diseñar una emisión de los Cedevis Verde, cuyo diseño será similar al de los Cedevis vigentes en el mercado, en cuanto al proceso de selección de créditos, modelaje y estructuración de los certificados bursátiles”, indica el plan estratégico y financiero 2020-2024.

Aunque los recursos obtenidos serán utilizados para el financiamiento de créditos que promuevan la eficiencia energética, actualmente los créditos para tecnología sustentable se enfocan en vivienda nueva.

“La emisión de los Cedevis Verdes podría servir para fondear la parte del crédito que se destina al financiamiento de ecotecnologías, con un costo para el acreditado que se estima sea menor a 12% del costo financiero que implica el crédito tradicional actual, por lo que los recursos de la emisión podrían beneficiar al acreditado con un menor costo de financiamiento para obtener una vivienda que genera un impacto positivo en ahorro de agua y energía”