



Tal vez le suene raro, pero con más de 17 años en la industria del crédito en México, se ha convertido en el proveedor de servicios de administración de activos más solicitado en el país, lo mismo por emisores independientes que por bancos que han crecido su cartera mediante la compra de crédito o activos en el mercado.

Presidido por **Alejandro Rivero Andreu** y dirigido por **Enrique Zárate Fuentes**, hoy, HiTo administra una cartera total de activos de 348 mil 143 millones de pesos, de clientes como Infonavit o el ISSSTE (su origen), que emiten bonos respaldados en flujos hipotecarios, créditos bajo administración directa, mandatos para supervisar a los administradores primarios, proveer de información a garantes, fiduciarios, agencias calificadoras. Una tercera parte de los activos son de Administración Maestra para emisiones públicas, pero lo que llama la atención es que, por su estricta capacidad de cumplimiento con requerimientos regulatorios, legales y compromisos incluidos en contratos de estructurados, se le reconoce como un gran disciplinador de mercado.

Los créditos respaldados en activos son una alternativa que reduce la incertidumbre de quien emite e invierte, siempre y cuando exista un administrador confiable primario y un administrador maestro que supervise el trabajo del primero. De ahí la confiabilidad de HiTo.

Según el estudio sobre el mercado de financiamiento respaldado en activos, S&P Global Ratings, el número de emisiones de bonos respaldados en activos en el mercado público se ha reducido de más de 30 mil millones de pesos anuales a unos 18 mil millones estimados para el cierre de año, en parte por el alza de las tasas, por la menor colocación del Infonavit (no coloca desde 2015 porque tiene suficiente liquidez) y también por la crisis por la que atravesaron Instituciones Financieras No Bancarias, como Unifin, Crédito Real y Alpha Credit, que detuvieron la colocación de emisiones respaldadas en activos.

El mercado también enfrenta un desafío: sus márgenes son muy altos, en gran medida porque los inversionistas, incluyendo afores y otros institucionales, no son administradores de activos y mucho menos tienen la capacidad

de supervisarles. Este problema se ha convertido en una oportunidad de expansión de HiTo, pues no sólo han diversificado su portafolio (primero concentrado en hipotecas y en maquinaria de trabajo), sino que, entrando para ofrecer servicios de *back office* y asesoría, hoy administran portafolios de financieras automotrices o de Kavak, con 13 mil créditos y 2,000 millones de pesos.

Confianza es la clave del juego y de eso se trata con HiTo. Cuando entra, el inversionista confía en que no tendrán problemas contables, regulatorios o de registro. El emisor tiene que aceptar las duras reglas del juego.

Vea el caso de emisiones que respaldan financiamiento con impacto social de FIRA o Nafin, donde la superadministradora ha entrado para garantizar la supervisión del portafolio o en créditos hipotecarios adquiridos a terceros, donde entra como administrador maestro.

Hoy, el desafío para la penetración del crédito y aquellos bancos, sofipos, sofomes, sofoles que buscan fondeo, no sólo está en el tema de la tasa, sino, en particular, juegan los niveles de protección crediticia frente al retraso de pagos o el impago. Ése es el papel del disciplinador.

