

IQ FINANCIERO

¿Cómo logrará el INFONAVIT rescatar a los trabajadores atrapados en las hipotecas en VSM?

Claudia Villegas
@LaVillegas1



Con prepagos del Infonavit de CEDEVIS, con su amortización acelerada, el Infonavit está logrando el rescate de las hipotecas de trabajadores con créditos VSM. Hasta ahora, el instituto tripartita no ha dado a conocer el monto total de los prepagos pero ya se tiene registro de una amortización por más de 1,000 millones de pesos. La gran pregunta de empresarios es cómo evoluciona con esta estrategia el balance del Infonavit. Por ahora, las calificaciones para el Infonavit son “Estables”, tomando en cuenta el respaldo del gobierno federal con el que cuenta.

Fue apenas en septiembre cuando la agencia calificadora Fitch Ratings informó que el Instituto Nacional para el Fomento de la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit) había anticipado la liquidación de una emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEDEVIS), el instrumento financiero mediante el cual el Infonavit obtuvo recursos, durante los

gobiernos del PRI y del PAN, comprometiendo altos rendimientos y atando los créditos de los trabajadores a fuertes compromisos con inversionistas del mercado de valores.

Para los CEDEVIS, los créditos atados a Veces Salarios Mínimos (VSM) representaban la mejor opción de entre la cartera del Infonavit por sus altos rendimientos. Instituciones bancarias como Banamex y Santander adquirieron CEDEVIS para sus fondos y hasta para sus Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES)

Por ello, si el Infonavit quería cambiar las condiciones de las hipotecas con pagos documentados en VSM, en donde el principal del crédito se actualiza cada año tomando en cuenta la Unidad de Medida y Actualización (UMA), lo que equivale a una tasa variable, tenía que recomprar esas emisiones de CEDEVIS porque, incumplir el pago, equivaldría a una minusvalía no sólo para los bancos sino para los inversionistas, entre ellos a los trabajadores con Afores. Todo un desafío.

En una entrevista con Revista Fortuna a principios de febrero de 2023, el ex director general del Infonavit, Carlos Martínez Velázquez, explicó que las hipotecas de los trabajadores Martínez Velázquez indexadas a Veces Salarios Mínimos (VSM) dentro de la cartera del Infonavit, eran sumamente caros porque no sólo estaban indexados a una variable externa (primero al salario mínimo y luego a la

inflación —UMA—) sino que se incrementan de manera perniciosa superando, incluso, el valor de la vivienda.

¿CÓMO SE GENERÓ EL PREPAGO DE CEDEVIS?

En septiembre pasado, Infonavit reportó la amortización total de la emisión de CEDEVIS 12U que, hasta entonces, registraban una calificación estable. La agencia calificadora Fitch informó que recibió el certificado de pago y confirmó la amortización anticipada total de los CEDEVIS. El monto de principal pagado el 20 de agosto de 2024 fue de 1,317,410,493.99 y el monto de intereses pagado fue de 29,971,088.73 a la misma fecha.

La agencia retiró la calificación de esos CEDEVIS debido a que lo solicitó el Infonavit. Las emisiones de los Cedevis estuvieron respaldadas por los programas de Crédito Infonavit Tradicional, Crédito Infonavit Total y Total AG. La primera emisión de Cedevis fue una emisión piloto en el 2004 por un monto superior a 750 millones de pesos. Los Cedevis está calificados por S&P, Moody's, Fitch y HR Ratings.

El Infonavit no ha informado sobre el monto de los prepagos. Sin embargo, otra agencia, HR Ratings, desde junio comenzó a mejorar la calificación de emisiones de CEDEVIS ante los prepagos realizados por el instituto de la vivienda para los trabajadores. Los CEDEVIS fueron emitidos a plazos de 28 años por lo que el prepago representa una buena noticia para los tra-

bajadores con hipotecas del INFONAVIT.

ESTRENA TELEVISION UNIVISION SERIES GANADORAS

El entretenimiento sigue demostrando que cuenta con una gran aportación económica para el país; las producciones para las plataformas televisivas generan audiencia y derrama empresarial. Por ello, resulta relevante que TelevisaUnivision mantenga la producción de series. Así, este 11 de noviembre, se estrenó por el Canal 5 de la televisión abierta la nueva serie de comedia “Incorregibles de Santa Martha”, una producción que muestra la vida de un grupo de adolescentes considerados “incorregibles” debido a su comportamiento problemático en sus anteriores escuelas. La historia se centra en cómo estos jóvenes, enviados al Instituto Santa Martha, descubren amistades, lecciones y nuevas perspectivas de vida en un ambiente de corrección, aunque también generan muchas situaciones caóticas y cómicas. La serie abordará temas como la identidad, el sentido de pertenencia y el crecimiento personal, todo con un tono de humor ligero. También les cuento que con gran expectativa se presentó la producción Las hijas de la señora García, también conocida como la señora Faziler. Esta producción ha generado mucha expectativa en materia de audiencia porque se trata de una historia que concentró altos niveles de espectadores en Europa •