

REUNIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE ALIDE PARA EL FINANCIAMIENTO DE
LA INFRAESTRUCTURA Y LA VIVIENDA
Santiago, Chile, 1 de Junio de 2017

INFORME FINAL

Secretaría General de ALIDE
Junio de 2017



**REUNIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE ALIDE PARA EL FINANCIAMIENTO DE
LA INFRAESTRUCTURA Y LA VIVIENDA
Santiago, Chile, jueves 1 de Junio de 2017**

INFORME FINAL

La reunión del Comité Técnico de ALIDE para el Financiamiento de la Infraestructura y la Vivienda se llevó a cabo el jueves 1° de junio en el Centro de Convenciones del Hotel Marriott, en el marco de la 47 Reunión Ordinaria de la Asamblea General de ALIDE, celebrada en Santiago, Chile, del 31 de mayo al 2 de junio de 2017.

La reunión fue dirigida por la presidenta del comité y presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), Ana Salveraglio. El señor Javier Rodríguez Vega, jefe de Asistencia Técnica de ALIDE, participó en la reunión como coordinador del comité.

Participaron en la reunión 13 representantes de nueve bancos miembros de ALIDE de siete países de América Latina y el Caribe: Brasil, Chile, Colombia, Haití, México, Paraguay y Uruguay.

En la reunión se distribuyó a los participantes un juego de los documentos de referencia siguientes: Agenda de la Reunión y Propuesta de Actividades 2017-2018 en el área de financiamiento de la infraestructura y la vivienda.

1. OBJETIVOS

La reunión tuvo como propósito presentar acciones emprendidas por instituciones financieras de desarrollo de América Latina para apoyar a los sectores de la vivienda e infraestructura. En particular se comentó sobre el desarrollo y resultados de programas de financiamiento y prácticas innovadoras orientadas a mitigar las brechas en infraestructura e impulsar el acceso a soluciones habitacionales eficientes y sostenibles; así como se dio cuenta de iniciativas sobre proyectos de ciudades inteligentes (*smart cities*) que reciben el apoyo de instituciones financieras públicas de la región.

2. AGENDA

Los tópicos de análisis previstos para la reunión fueron:

1. Instalación de la reunión.
2. Desarrollos recientes de la Banca de Desarrollo de América Latina: programas de financiamiento e iniciativas para impulsar el desarrollo de la infraestructura y la vivienda.
 - Buenas prácticas en el financiamiento de la infraestructura. Experiencia del Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) de Brasil.
 - ¿Cómo lograr un banco hipotecario autosustentable? Aspectos críticos: Experiencia del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).
 - Programas de viviendas sostenibles y de financiamiento para vivienda rural. Experiencia de la Sociedad Hipotecaria Rural (SHF) de México.
 - Proyecto de Ciudad Inteligente: Experiencia de la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo) de Chile.
 - Rol del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en Vivienda e Infraestructura.
3. Programa de Trabajo de ALIDE en materia de financiamiento de la infraestructura y la vivienda.

3. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Javier Rodríguez Vega, jefe de Asistencia Técnica de ALIDE y coordinador del comité, extendió un saludo a los participantes e invitó a Ana Salveraglio, presidente del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), a asumir la conducción de la reunión en su calidad de presidente del comité.

La señora Salveraglio agradeció a ALIDE por la invitación recibida y al grupo de participantes de instituciones miembros de nuestra asociación por su concurrencia al comité. Refirió que el tema de infraestructura y la vivienda es muy vasto: abarca tópicos importantes para los países de América Latina y el Caribe como los de financiamiento de la infraestructura y la vivienda, nuevas tecnologías para la construcción, eficiencia energética, cooperación, entre otros, y que durante el desarrollo del comité se examinarán algunos de ellos.

“La experiencia de nuestros países nos une, hemos pasado por historias y problemas parecidos. Si bien las soluciones no son las mismas, seguramente nos podrían ayudar a resolver los problemas de cada país”, indicó.

En ese cometido, invocó a los participantes a compartir más allá de los temas de sus presentaciones, con inquietudes y aportes sobre las características de sus países e instituciones. “Es también nuestra aspiración, que el comité no sea un hito de una sola vez en el año, sino llegar a acuerdos sobre la manera para seguir funcionando como comité y mantenernos comunicados. Tenemos a ALIDE que nos reúne, nos da beneficios y se nutre de lo que cada uno de nosotros puede aportar”, puntualizó.

Luego de estas palabras introductorias, se procedió a la presentación de las experiencias de bancos de desarrollo en materia de infraestructura y vivienda, cuyo desarrollo se menciona a continuación.

BNDES y su apoyo a la Infraestructura

Andrea Fernandes, gerente del Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), destacó la importancia del sector de infraestructura por la competitividad que el financiamiento proporciona, y por las externalidades positivas que genera en los niveles de empleo, ingresos y, particularmente para el caso de Brasil, en la disminución de los costos de logística interna y en las exportaciones.

Acorde a ello y desde el año 2016, BNDES viene otorgando mayor importancia al sector de infraestructura en comparación a la industria, concediendo un apoyo menos estandarizado en las condiciones de financiamiento y participaciones; de mayor flexibilidad en las operaciones más complejas de los proyectos; y con la posibilidad de elegir instrumentos de financiamiento diferentes. Agregó que estos cambios en la política operativa del BNDES habrían logrado un efecto positivo.

La actuación de BNDES en el sector de infraestructura en los últimos diez años ha sido de R\$ 350 000 millones, diversificado, focalizándose principalmente en las áreas de energía eléctrica, carreteras, ferrovías, telecomunicaciones y logística. En menor medida, se atiende las áreas de saneamiento, iluminación y tratamiento de residuos.

En relación con los instrumentos financieros que BNDES viene utilizando, resaltó la participación más activa en el otorgamiento de garantías en proyectos de largo plazo; el desarrollo de mecanismos para reforzar créditos como línea de apoyo a la liquidez; el estímulo significativo para la creación de fondos de debentures para fomentar el mercado primario y secundario en Brasil; y la continuación de la participación del banco en la emisión primaria de debentures en infraestructura.

En relación al *blending* de nuevos instrumentos, destacó como las experiencias más recientes e importantes de BNDES la emisión de bonos verdes en el mercado externo (la primera para el banco), la cual facilitará la obtención de recursos importantes para infraestructura; el fondo de energía verde para

infraestructura sustentable, lanzado en diciembre de 2016; el lanzamiento de un fondo dirigido a los sectores de logística, energía e industria, conjuntamente con China Development Bank (CDB), habiéndose alcanzado buenos resultados.

BHU y su autosustentabilidad como banco hipotecario

La presentación sobre la autosustentabilidad del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) estuvo a cargo de su presidenta, Ana Salveraglio, quien refirió que su institución, con más de 120 años de vida institucional, está vinculada a la mayoría de familias de su país, porque ellas han obtenido un préstamo a través del BHU.

Efectuó un diagnóstico sobre la situación del banco antes de su reestructuración, mencionando las características que en ese entonces presentaba: otorgaba crédito a la vivienda, financiaba la construcción, captaba depósitos en diversas modalidades, se mantuvo alejado de las buenas prácticas en el análisis del sujeto de crédito y en el seguimiento de la recuperación de la cartera; y presentaba cumplimiento parcial de la regulación del Banco Central. Esta situación conllevó a que la institución presentará descargos de moneda, plazos y tasas; riesgo cambiario elevado; baja cobertura de garantías, entre otros. La crisis del año 2002 encuentra al BHU con insuficiencia patrimonial, bajos niveles de liquidez y morosidad elevados. El año 2002, el Banco Central inhabilita al BHU a otorgar créditos nuevos, y por tanto se dedicó a gestionar su cartera hasta el año 2008, en la que es reestructurado y recapitalizado.

En los años 2006 y 2007 se adopta un nuevo diseño del sistema público de vivienda, asignándole nuevos roles a las instituciones que conforman este sistema, y con los siguientes objetivos de la nueva política pública de vivienda: reconstruir el sistema público de vivienda y fortalecer el sistema financiero. En este entorno, se establecen los principios rectores del nuevo BHU: desarrollar productos crediticios accesibles a la población con capacidad de repago y no atendida por el resto de la banca; y cumplir su rol independientemente de los ciclos económicos. BHU es regulado por las mismas normas que el resto de instituciones del sistema financiero; y por ley, solamente puede otorgar créditos para vivienda y captar ahorros para vivienda.

En relación con los instrumentos, para que el BHU alcance la sustentabilidad, Ana Salveraglio mencionó los siguientes: foco en el cliente, profesionalismo, elaboración y aprobación de políticas, manuales y procesos, prudencia en los costos, plan de negocios (vigente desde el año 2012 con metas y objetivos desafiantes que se cumplen), fijación de metas y objetivos. Complementó que hoy el BHU es una institución en equilibrio, solvente y con la morosidad más baja del mercado (alrededor de 2.5 %).

Finalmente, como desafíos del BHU, indicó los siguientes: ser un banco rentable con un modelo de negocios acotado al crédito hipotecario; operar con el margen financiero bruto más bajo del mercado y con un riesgo de tasa de interés estructural alto; preservar la calidad de la cartera; competir con otras instituciones financieras que ofrecen mayores beneficios a sus clientes; los cambios tecnológicos y la proliferación de las *Fintech* son una amenaza.

SHF como sistema hipotecario y banca social

Pedro Valdez, representante de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de México, refirió que su institución dispone de activos del orden de US\$ 17 000 millones, y operaciones de financiamiento anuales entre US\$ 5000 y US\$ 6 000 millones. “Más que un banco, somos un sistema hipotecario al disponer de licencia bancaria de primer y segundo piso, aseguradora hipotecaria (una de las pocas existentes en América Latina) y el fondo FOVI (para operaciones de alto riesgo en el largo plazo)”, precisó.

Con estas instituciones atienden la oferta de vivienda en México con créditos promotores a cerca de mil proyectos inmobiliarios al año; garantizan el riesgo promotor de los principales bancos con su programa de garantías para promover la construcción de viviendas (450 000 al año); canalizan financiamiento de largo plazo a la banca para el otorgamiento de hipotecas, y también seguros hipotecarios (instrumento importante para el desarrollo del mercado secundario de hipotecas).

En relación con el rol de la SHF como banca social, refirió que apoyan el desarrollo de viviendas rurales bajo la modalidad de autoconstrucción, canalizando créditos a personas de menores recursos. Los préstamos son a 10 años, se dirigen a soluciones de vivienda económicas (cuyo costo es del orden de US\$ 7 500) y han facilitado la construcción de entre 4 000 y 5 000 viviendas al año. Es un programa de éxito, remarcó, y desean fortalecer su labor mediante la participación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), principal institución hipotecaria de América Latina.

Corfo y programa de ciudades inteligentes

Claudio Maggi, gerente de la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo) de Chile, presentó los alcances del Programa Estratégico: “Transformación Digital y Ciudades Inteligentes”, el cual es un desafío inédito para promover el crecimiento económico y la productividad en su país. En ese cometido, han desarrollado mesas de trabajo prospectivas en torno a temáticas que constituyan oportunidades de crecimiento. Con la participación de diversos actores de Chile, tratan de aproximarse a escenarios futuros a través de proyectos que inciden en la productividad, la sostenibilidad y permiten avanzar hacia la diversificación productiva.

Precisó que las mesas de trabajo se vienen desarrollando en algunas áreas que concentran potencialidades de crecimiento como “ciudades inteligentes” (inserta en el área de la plataforma habilitante o la transformación digital, el cual es un fenómeno que incidirá en la vida de las personas, en los procesos productivos, el internet de las cosas, la automatización y el *big data*).

Según la información proporcionada por Corfo, “Ciudad Inteligente se entiende como aquella que coloca a las personas en el centro del desarrollo, incorpora tecnologías en la gestión urbana y usa estos elementos como herramientas para estimular la formación de un gobierno eficiente que incluya procesos de planificación colaborativa y participación ciudadana. Al promover un desarrollo integrado y sostenible, las ciudades se tornan más innovadoras, competitivas, atractivas y resilientes”.

¿Qué implica esta disrupción tecnológica de ciudades inteligentes? Implica el desafío de adaptar y dominar ciertas familias tecnológicas que son relativamente recientes pero que comienzan a situarse en muchos ámbitos de las matrices productivas, de los sectores y de cadenas de valor.

Indicó que la cartera de iniciativas priorizada comprende seis ámbitos: infraestructura o conectividad digital, ámbito de personas o capital humano y aplicaciones verticales (minería, ciudades inteligentes, agro alimentos y astronomía), en las cuales se estima posibilidad de mayores negocios, desarrollo de inversiones e innovación.

En el ámbito de “ciudades inteligentes” se podría lograr un ahorro de \$ 275 000 pesos (US\$ 500 aproximadamente) por habitante al año. Es un monto importante y en él no está considerándose el ahorro en términos de tiempos de transporte, de eficiencia energética; y el nivel de inversiones para mejorar la infraestructura de las ciudades.

Las aplicaciones que permite la visión de ciudades inteligentes son múltiples y concretas como por ejemplo en estacionamientos urbanos en el mundo, el cual ha sido un movilizador de soluciones en materia de *smart cities*; iluminación inteligente que permite entregar iluminación eficiente, hacer control de tránsito y fortalecer seguridad ciudadana; monitoreo de la polución del aire, que mediante dispositivos inteligentes posibilitan dar soluciones puntuales en lugares críticos de contaminación; *smart metering* vinculado a la capacidad de establecer redes de distribución eléctrica inteligente que permite que las viviendas no solo sean consumidoras eficientes de energía sino proveedoras de energía, particularmente en zonas de alta radiación solar.

BID: apoyo a la vivienda e infraestructura

Enrique Nieto, representante del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se refirió a la actuación de su institución en apoyo al sector vivienda en América Latina y a su vinculación con la Banca de Desarrollo. Indicó que el problema de la vivienda sigue siendo el de financiamiento a este sector.

En relación con las oportunidades para los bancos de desarrollo, mencionó a nivel del sistema financiero, la existencia de fondeo de mediano y largo plazo, la promoción del mercado de capitales (claras posibilidades de securitización o bursatilización), y disponibilidad de recursos de tipo *crowdfunding* del mercado inmobiliario e hipotecario. A nivel de los clientes, mencionó los subsidios, seguros y el desarrollo de nuevos productos. A nivel del desarrollo inmobiliario, citó la oferta de créditos puente.

Se refirió también a las soluciones del BID a los bancos de desarrollo, mediante el otorgamiento de financiamiento de largo plazo (en moneda local o dólares) y asistencia técnica.

En el ámbito de infraestructura, dijo que el BID se está focalizando en el financiamiento de este sector y la vía más fácil es con asociaciones público-privadas. Esto representa una oportunidad, para los gobiernos considerando las restricciones de los presupuestos públicos, para el sector privado para concretar negocios, y para el BID para financiar infraestructura de largo plazo.

Comentó que las soluciones de financiamiento al desarrollo de bancos multilaterales de desarrollo y bancos nacionales de desarrollo tiene que ir más allá de los préstamos tradicionales, mediante: instrumentos de agregación que generen nuevos flujos, o más resultados por el mismo dinero; instrumentos de endeudamiento / tiempo oportuno que adecuan los flujos al momento en el que el efectivo se requiere; instrumentos de gestión de riesgos para inversionistas o consumidores; financiamiento basado en resultados.

Luego de las presentaciones se generó una interesante sesión de preguntas y respuestas entre los participantes respecto a los temas de vivienda rural (experiencias de SHF), ahorro (experiencias de FNA), créditos para la vivienda (experiencias de Infonavit y BHU), lo cual enriqueció a los asistentes.

Buenas prácticas, aportes y planteamientos

Como resultado de la formulación de preguntas canalizadas por la Secretaría General de ALIDE a los participantes del Comité Técnico, según se acordó, se recibieron importantes comentarios y propuestas que se menciona a continuación:

1. ¿Qué buenas prácticas / lecciones puedo compartir sobre la participación de mi institución al fortalecimiento de los sectores de infraestructura y/o vivienda.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), México:

- Derivado de la Política Nacional de la Vivienda de la actual administración, se creó un modelo enfocado a promover el desarrollo sustentable del sector, mejorando y regularizando la vivienda urbana y rural, en sintonía con la Nueva Agenda Urbana lograda en Hábitat III.
- El producto denominado Hipoteca Verde tiene como principal objetivo aumentar el ahorro y disminuir el consumo de agua, energía eléctrica y gas en la vivienda mediante la incorporación al uso de ecotecnologías.
- Disponemos de un Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS) donde se coordinan los trabajos para implementar el Índice de Ciudades Prósperas de ONU Hábitat, que en su primera etapa abarcó a 153 ciudades mexicanas. CPI es una herramienta de medición de la prosperidad urbana con un piso parejo que permite obtener información confiable para diseñar acciones públicas de impacto en seis dimensiones de prosperidad: productividad, infraestructura de desarrollo, calidad de vida, equidad e inclusión social, sostenibilidad ambiental y gobernanza y legislación urbana.

Corporación Nacional para el Desarrollo (CND), Uruguay. Algunas de las lecciones aprendidas en estos últimos siete años de intervención activa de CND en los proyectos de infraestructura son:

- Se debe promover los proyectos de infraestructura basado en la seguridad de proceso y la adecuada distribución de riesgos que genera eficiencia y no en la rapidez o menor costo.
- El dinero público a ser invertido en los proyectos debe ser tenido en cuenta a la hora de distribuir el presupuesto (no son recursos extras).
- Se debe realizar un análisis cuidadoso dentro de cada administración contratante de que proyectos ejecutar mediante PPP. Deben ser proyectos claves y estratégicos.
- Es clave contar con un liderazgo claro y convencimiento de la administración contratante para el éxito de los proyectos.

Fondo Nacional del Ahorro (FNA), Colombia. Nuestra experiencia en el FNA ha dejado lecciones que consolidamos en mejores prácticas, con el objetivo de contribuir a la calidad de vida de los colombianos, por medio del otorgamiento de una vivienda digna o de tener una educación: Inclusión de población de bajos ingresos con opción real de financiación de vivienda y educación; tasas de interés diferenciadas para cada segmento de población según su actividad económica y nivel de ingresos; cobertura a nivel nacional y a través de canales virtuales; alianzas estratégicas con entidades públicas y privadas con el fin de aumentar los beneficios para los trabajadores de dichas entidades; eficiente administración de recursos con bajos costos de manejo y con garantía de recuperación en la variación del IPC.

2. ¿Cómo nos puede apoyar ALIDE?

- Consideramos que ALIDE es y debe seguir siendo un espacio en donde las instituciones financieras latinoamericanas puedan compartir sus experiencias, y de esta forma, se logre estrechar vínculos de cooperación bilaterales y multilaterales para beneficio común de los países participantes (Infonavit).
- Desde ALIDE se puede colaborar de la forma siguiente: organizando talleres/cursos/pasantías sobre temas claves de estructuración y financiamiento de proyectos al menor costo posible; difundiendo avances y mejores prácticas en el tema; poniendo a disposición especialistas en distintos temas para consultar o eventualmente contratar (CND).
- Teniendo en cuenta el prestigio de la Asociación a nivel internacional y el número de afiliados que hacen parte, se considera oportuno conocer las tendencias de entidades afines al modelo de negocio que desarrolla el FNA, para profundizar sobre las mejores prácticas y casos de éxito que han consolidado para apropiarlos en esta entidad. Asimismo, es pertinente contemplar la posibilidad de tener alianzas estratégicas propiciadas por ALIDE, que apalancan al desarrollo social y económico entre países (FNA).

3. ¿Cómo podemos contribuir con ALIDE – Comité Técnico?

- Tenemos la mejor disposición de colaborar con ALIDE y las instituciones financieras de nuestros países hermanos de América Latina intercambiando, transmitiendo y compartiendo su larga experiencia en el tema de financiamiento a la vivienda, eficiencia energética y desarrollo sostenible, así como los casos de éxito alcanzados (Infonavit).
- Desde el comité técnico se puede concentrar las reuniones en un tema específico y debatirlo, analizar cómo se presenta esa dificultad en cada país y alternativas de solución. Acercando a los bancos de desarrollo hacia los proyectos que requieren financiación (CND).
- La contribución del FNA está en línea directa con el Comité Técnico, como quiera que cuenta con iniciativas que apuntan a reducir la brecha de infraestructura y el déficit habitacional, objetivo

prioritario de este Comité. Para ello, se contemplan realizar las líneas de acción siguientes: promover la cultura del ahorro y la inclusión financiera para adquirir vivienda; fomentar el acceso a la financiación de vivienda con productos diferenciales para población de bajos ingresos; incentivar la oferta de vivienda de interés social mediante el crédito constructor; apoyar a entidades equivalentes en América Latina a desarrollar estrategias que apunten a la disminución del déficit habitacional (FNA).

4. ACTIVIDADES DE ALIDE

Con relación al documento de trabajo de ALIDE para el sector de infraestructura y vivienda, se comentó sobre las actividades previstas para 2017-2018. En particular, se hizo énfasis sobre el seminario internacional: “Financiamiento de la Inversión en Infraestructura con participación público-privada (PPP)”, que es organizado por ALIDE, BID y BROU, y se llevará a cabo en Montevideo, Uruguay, en septiembre próximo; la pasantía sobre las experiencias y apoyo de BNDES al desarrollo de la infraestructura y Project finance en Brasil; la elaboración de un documento técnico: “Estructuración de Financiamiento de Proyectos de Infraestructura”, entre otras actividades que ALIDE viene coordinando.

Finalmente, la presidente del comité destacó la variedad de temas tratados y aquellos que quedaron pendientes, y en ese sentido, propuso que ALIDE organice una reunión virtual con la participación de instituciones presentes en este comité y otras entidades de interés en nuestra región, para aportar ideas, plantear necesidades, entre otros.

La presidenta del comité agradeció la asistencia y contribuciones de los participantes y dio por terminada la Reunión.