



45ª ASAMBLEA
GENERAL
DE ALIDE

Cancún, México 21 y 22 de mayo de 2015

Impulso a la Productividad y el Desarrollo Empresarial

Conectividad, innovación y emprendimiento.
Internacionalización y financiamiento.

INFORME DE LA REUNIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE ALIDE PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y LA VIVIENDA

Secretaría General de ALIDE
Mayo, 2015



INFORME DE LA REUNIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE ALIDE PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y LA VIVIENDA

La reunión del Comité Técnico de ALIDE para el Financiamiento de la Infraestructura y la Vivienda, se realizó el 22 de mayo de 2015, durante la 45ª Reunión Ordinaria de la Asamblea General Anual de ALIDE, que tuvo lugar en Cancún, México; y fue presidida por la señora Ana Salveraglio, Presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

Como consideraciones para la convocatoria de la reunión se señaló que si bien América Latina y el Caribe (ALC) todavía continúa creciendo en términos económicos, éste ha sido incipiente en los dos últimos años, y que para sostenerlo se precisa invertir en sectores importantes, en particular en infraestructura productiva y de servicios básicos. Según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 54 millones de personas sufre algún tipo de carencia habitacional, viven en construcciones de mala calidad, padecen hacinamiento o falta de servicios básicos; 9 millones no tienen vivienda o habitan lugares inadecuados o irreparables; y en promedio uno de cada cinco hogares vive en vivienda alquilada, tendencia que tiende a agravarse.

La reunión tuvo como objetivo analizar alternativas de financiamiento que consideren la significativa participación de la inversión privada complementada con la inversión pública, programas de obra pública, programas de planes de ahorro para vivienda en especial de tipo social, programas de vivienda sustentables. Igualmente, fue objetivo de la reunión acordar actividades de interés común y promover una mayor cooperación interinstitucional en el marco de ALIDE, reconociendo que el papel de la banca de desarrollo en el financiamiento de la infraestructura y de programas de vivienda social es sumamente relevante.

El tema de la reunión fue la “Movilización de Recursos para el Desarrollo de Proyectos de Infraestructura y Vivienda”. Para tal efecto, la agenda contempló la presentación de “Mecanismos e instrumentos de financiamiento de la infraestructura productiva y social”, por Ramon Guzmán Zapater, Especialista Líder de Mercados Financieros del Banco Interamericano de Desarrollo (BID); “Ahorro, inclusión financiera y acceso a la vivienda en el Uruguay” a cargo de Ana Salveraglio, Presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU); “Soluciones habitacionales para mejorar la calidad de vida de la población: Caso Ecocasa”, por Ernesto Infante Barbosa, Sub-Director de Infraestructura del Mercado Hipotecario y Relación con Organismos Financieros Internacionales de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de México; y “Valuación automática y creación de índices de valor de inmuebles para facilitar la financiación de la vivienda”, por Jose Manuel Aguirre, Gerente Comercial de Aplicaciones de Inteligencia Artificial (AIS), de España.

En la primera presentación, con un enfoque más macro, el representante del BID, señaló que problema de la infraestructura puede entenderse como agravante de la problemática más general del débil crecimiento de la productividad en la región, y que una dotación apropiada de infraestructura genera las condiciones propicias para el crecimiento y desarrollo porque conecta a las empresas con clientes y proveedores (acceso a mercados); reduce costos para las empresas, sean micro, grandes o corporaciones; facilita la especialización productiva (economías de escala y aglomeración); integra el sistema económico y territorial de un país o región; e incrementa la cobertura y calidad de servicios provistos a la población (bienestar).

También, indicó que la inversión en infraestructura en los sectores de energía, agua y transporte tiene un impacto mayor en el crecimiento; y que ALC para cerrar su déficit necesita invertir al año 5.6% del PIB (0.6% debido al cambio climático), unos US\$280 mil millones, pero actualmente invierte entre el 2% al 3% del PIB, por tanto, la brecha de financiamiento es de 2.6% del PIB, unos US\$130 mil millones, monto inferior a los US\$143 mil millones que potencialmente los fondos de pensiones privados podrían orientar a instrumentos de renta fija en infraestructura pública.

El BID para contribuir a desarrollar la infraestructura en Latinoamérica combina recursos de asistencia técnica, préstamos y garantías. Para ello ha lanzado una nueva política de garantías, más flexible y adaptable a los distintos proyectos de PPP; y maximiza el apalancamiento y retorno

del capital público, facilitando inversión privada con apoyo a la banca de desarrollo y gobiernos en el diagnóstico y evaluación de los riesgos y en el diseño de la estrategia financiera óptima. Las garantías son para cubrir el riesgo de crédito o el riesgo político; y han sido poco utilizadas en el pasado por los bancos multilaterales de desarrollo, pero hoy son más necesarias por el déficit de infraestructura acumulado, la aversión al riesgo y la restricción fiscal en los países.

Estas garantías tienen la ventaja que permiten una adecuada gestión de riesgos, aislando riesgos críticos y transfiriéndolos a actores capaces de asumirlos; atraen inversión privada; desarrollan mercados financieros y permiten el uso eficiente de recursos públicos. Su utilización solo es de utilidad si contribuyen a un mejor cierre financiero del proyecto, esencialmente si mejoran las condiciones de financiamiento (monto, plazo, interés, acceso). Las garantías pueden ser: 1) para cobertura de riesgos de proyectos estratégicos (garantía a PPP), garantiza el crédito de los bancos, incluido el banco de desarrollo, mejorando así las condiciones de financiamiento; 2) garantía para mejorar la calidad de títulos privados (grado de inversión) emitidos en el mercado de capitales; y 3) garantía para Fondos de Garantías, como una especie de reafianzamiento.

Los esquemas financieros para proyectos de infraestructura con que cuentan el BID es el crédito de largo plazo con desembolsos en US\$ o moneda local y cronogramas de amortización flexibles; líneas contingentes para mitigar riesgos específicos (e.g. caída en precios o demanda); créditos convertibles a *grant*, créditos concesionales, garantías, y seguros. Adicionalmente, brinda asistencia técnica en el desarrollo de productos de seguro, análisis de mercado y variación de precios por país, apoyo para mejoras de los esquemas regulatorios, capacitación en análisis y evaluación de proyectos, y diseño del marco de gestión ambiental y social de proyectos.

La presentación del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), se orientó a productos más específicos para la financiación de la vivienda social, no sin antes hacer un síntesis de la nueva política pública de vivienda del Uruguay 2006–2007 que fijó como objetivos: reconstruir el sistema público de vivienda a través del desarrollo del crédito hipotecario, la redefinición de la política de subsidios y la creación de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV); fortalecer el sistema financiero vía la mayor eficiencia de la banca pública y la reducción de las vulnerabilidades fiscales y del sistema bancario.

En ese contexto, el BHU entró en un proceso de rediseño –reestructuración y capitalización-, con un modelo de negocios especializado y con el objetivo de asumir riesgos necesarios para desarrollar productos crediticios accesibles a la población con capacidad de repago pero históricamente no atendida por el resto de la banca, y con la exigencia que operara bajo los principios de rentabilidad, competencia y cumplimiento de la regulación.

La misión del BHU, fundado en 1892, es “ser un banco con oferta de crédito continua y competitiva (...) que facilita soluciones de vivienda a las familias”. Para otorgar un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda con las mejores condiciones en la relación deuda/garantía, el banco incentiva el ahorro, fortaleciendo la inclusión financiera y pudiendo con ello verificar el nivel de compromiso y capacidad de cumplimiento de su futuro sujeto de crédito. Su participación en el mercado está orientada a complementar subsidios al capital o a la cuota de personas que tienen capacidad como sujetos de crédito para pagar una cuota, pero carecen del ahorro previo necesario para comprar la vivienda.

Tradicionalmente, los préstamos disponibles en el mercado local no cubrían el 100% del valor, se requería una parte de aporte de fondos propios. Ante esta situación, el banco vio la oportunidad en la que daba la solución al cliente incentivando el ahorro previo necesario para la compra, premiando dos aspectos importantes: la continuidad en el ahorro (depósitos mensuales) y el monto total ahorrado, estableciendo mínimos. Además del beneficio al cliente, el producto le generaba a un incremento en la captación de fondos a tasa de interés cero y la posibilidad de obtener información de clientes con intención de comprar una vivienda.

Es así que en setiembre de 2009, diseñó un nuevo producto llamado “Yo Ahorro”, que le permitiría a sus clientes obtener un beneficio en la relación deuda/garantía al momento de solicitar el

préstamo. Esta cuenta ofrece a los depositantes la posibilidad de acceder a un porcentaje mayor en la financiación de la vivienda a adquirir. Los beneficiarios directos eran el segmento de personas de 18 a 40 años, que trabajaran y que alquilaran una vivienda. El BHU esperaba incorporar el concepto del ahorro en los menores de 40 años vinculándolos a la compra de su futura vivienda, generando así una base de datos de potenciales sujetos de crédito a los que ofrecer préstamos para compra, reforma o refacción de vivienda.

Las condiciones y requisitos de acceso al beneficio son la apertura de una cuenta con un monto mínimo de 4.000 UI (U\$S460), que realice depósitos mínimos mensuales de 750 UI (U\$S90) -se admiten hasta 2 titulares por cuenta-, haber realizado en los 24 meses anteriores a la solicitud de crédito al menos 18 depósitos y no haber realizado retiros de fondos. La captación de los depósitos de ahorros está descentralizada en todo el país, y están negociando un acuerdo con el Correo Uruguayo para permitir la apertura de nuevas cuentas de ahorro en sus sucursales. Las Unidades Indexadas (UI), varían de acuerdo con la evolución diaria del Índice de Precios al Consumo.

En el 2013, implementó “Yo Ahorro a Distancia” que ofrece a los uruguayos residentes en el exterior la facilidad de generar el ahorro previo para acceder a la compra de vivienda en Uruguay. Se empezó con los uruguayos residentes en España que al momento de abrir una cuenta reciben un número Identificador que le permite realizar depósitos en locales del Correo Español. Las condiciones y los requisitos de acceso al beneficio son los mismos que para el producto “Yo Ahorro”, excepto que los depósitos no pueden superar los 2.499,99 euros y el acumulado mensual los US\$10.000. Han previsto hacer lo mismo para los uruguayos residentes en Chile.

Otro producto que se derivó del primero es el “Yo Ahorro Joven” para promover el ahorro entre los jóvenes trabajadores con el fin de facilitar el acceso a una vivienda. Las condiciones y requisitos de acceso al beneficio son que el mínimo para apertura de una cuenta y el depósito mínimo mensual es de 500 UI (U\$S58), la edad del titular es entre 18 y 29 años, que hagan al menos 18 depósitos desde la fecha de apertura de la cuenta hasta septiembre del 2018, no haber realizado retiros de fondos y ser el titular del inmueble a adquirir o arrendatario. Los beneficios que reciben con este producto son: 1) que la ANV subsidia el 30% del saldo final computable de la cuenta (sumatoria de todos los depósitos efectuados desde la apertura de la cuenta) al momento de solicitar el préstamo hasta un tope de mensual computable de 750 UI, con un mínimo de 18 depósitos mensuales y un máximo de 48; y si el inmueble es adquirido por dos titulares de dos cuentas, se acumula el ahorro de ambos para otorgar el beneficio.

A su vez, a solicitud de los desarrolladores inmobiliarios, se diseñó “Yo Ahorro Emprendimientos”, que es este mismo producto vinculado a un emprendimiento inmobiliario específico, a través del cual durante el período de construcción del emprendimiento, el cliente va realizando sus depósitos para lograr el aporte propio requerido para la compra.

Como resultados de la creación del “Yo Ahorro” y de los otros productos, el BHU logró: 1) en “Yo Ahorro”, al 30 de abril de 2015 contar con 26.119 cuentas, 86% de ellas de personas de hasta 45 años; 2) captar a los beneficiarios directos. Más del 80% de las cuentas abiertas eran del segmento objetivo de edades definido; 3) triplicó el promedio general mensual de cuentas abiertas así como el promedio general de depósitos mensuales; 4) introdujo en el segmento objetivo el concepto del “ahorro”, como necesario para lograr más rápido el sueño de la casa propia; 5) que la competencia comenzara hablar del ahorro y a direccionar sus campañas hacia allí; 6) incrementar la captación de depósitos y fortalecer la percepción de la marca en los actuales y potenciales clientes; 7) que los clientes acorten el tiempo de compra de una vivienda y tengan un crédito mayor que los clientes no ahorristas; 8) promover la inclusión financiera de población no bancarizada; e, 9) impulsar la educación financiera, resaltando la importancia del ahorro en el desarrollo personal.

En México, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), así como los demás bancos nacionales de desarrollo, con su capacidad para catalizar fondos públicos y privados, son vistos como un actor clave en la dirección y ejecución del financiamiento nacional e internacional para apoyar un crecimiento resiliente bajo en emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). En ese sentido, la

SHF como el banco de desarrollo de vivienda en México, comparte el compromiso de otros bancos de desarrollo en apoyar los proyectos de mitigación y adaptación al cambio climático, fomentando la inversión en proyectos que impulsen una vivienda energéticamente más eficiente.

Si bien el rezago habitacional en México muestra una tendencia a la baja desde 2004 y presenta un descenso de 6.1 puntos porcentuales en los últimos 12 años, aún persiste un rezago habitacional de 9.6 millones de hogares. Se estima que éstos demandarían las siguientes soluciones: mejoramientos 5.5 millones, autoproducción 2.9 millones, y adquisición 1.2 millones. En 2014, se atendió casi por completo la demanda de vivienda, pero el rezago continúa siendo un importante reto. Para 2015, se estima una demanda de 1.159.000 viviendas, de éstas, el 53% corresponden a adquisición de vivienda y el 47% a microcréditos.

Por otra parte, el sector vivienda representaba el 17% del total de la energía utilizada y 4.9% de las emisiones de CO₂ en México. En este contexto y tomando en cuenta los compromisos adquiridos por el país en cuanto a reducción de GEI, la SHF creó el Programa Ecocasa con el objetivo de reducir las emisiones de GEI del sector vivienda y mejorar las condiciones de vida de las familias de bajos ingresos. En el 2019 se espera llegar a 27,600 viviendas sustentables (viviendas con reducciones de emisiones de GEI de 20%); 600 “passive houses” o viviendas pasivas que minimizan el uso de sistemas convencionales de calefacción y refrigeración aprovechando las condiciones climáticas y solares de cada lugar (viviendas con reducciones de GEI de 70% a 90%); 1,700 hipotecas verdes; reducciones de mitigación esperadas de un millón de TN de CO₂; y, mejora de las condiciones térmicas (promedio de 20 a 25 °C).

Ecocasa consiste en un paquete de incentivos financieros y asistencia técnica que contribuyen al diseño e implementación de viviendas que generan menos GEI. Para lograr este objetivo, el programa está basado en el “Whole House Approach” o “Enfoque de toda la casa”, donde diferentes tecnologías son aplicadas. Por ejemplo, aislamiento en paredes y techo, pintura reflejante, caldera de gas eficiente, materiales de construcción eficientes, diseño de vivienda bioclimática, calentador solar de agua, ventanas ahorradoras de energía, etc.

Para implementar el programa, la SHF recibió fondos concesionales de diversas fuentes. El Ministerio Federal de Cooperación Económica y Desarrollo y el KfW de Alemania aportaron US\$105.55 millones y; Clean Technology Fund US\$49.5 millones para el financiamiento de los desarrolladores de vivienda y US\$2.26 para asistencia técnica; el BID concedió un crédito puente de US\$50 millones de capital ordinario para hipotecas verdes; la Comunidad Europea US\$9.3 millones en subsidios para las viviendas; el Ministerio Federal Alemán de Medio Ambiente, Conservación de la Naturaleza, Construcción y Seguridad Nuclear (BMUB) y del Departamento de Energía y Cambio Climático (DECC) del Reino Unido US\$13.3 millones de cooperación financiera para la implementación de Acciones Nacionales Apropriadas de Mitigación (NAMA) en el sector (para asistencia técnica, garantías de préstamo y de inversión). El total de recursos del programa asciende a unos US\$243.2 millones.

Al mes de abril de 2015 el programa Ecocasa ha otorgado financiamiento para desarrolladores de viviendas por US\$171 millones equivalentes al 15% del portafolio de SHF, 12,320 créditos de viviendas firmados, 8,872 viviendas construidas, 1,668 en proceso de firma; reducciones estimadas de CO₂ de 387,234.85 TN en 40 años. Una vez que los créditos otorgados hayan sido colocados, la segunda etapa del programa sería financiado utilizando el monto de créditos recuperados de la primera etapa para financiar los nuevos proyectos (fondo revolving).

La clave para la implementación y sostenibilidad del programa descansa en transferir la tasa de interés preferencial a través de la línea de crédito de la SHF a los intermediarios financieros o desarrolladores, respetando los márgenes de intermediación y teniendo en cuenta la calificación crediticia. Las menores tasas de interés compensan el costo adicional requerido para implementar medidas de eficiencia energética o de ecotecnologías. El precio de venta de cada una de las viviendas de Ecocasa no excede el precio de una unidad estándar comparable, asegurando accesibilidad a las familias de bajos ingresos y beneficiando al usuario final.

Los beneficios para el país del programa ecocasa son la reducción de GEI, lograr que los criterios de sustentabilidad se vuelvan transversales en la industria de la construcción de vivienda, y contar con insumos para apoyar el desarrollo de las políticas públicas para viviendas bajas en carbono. Para los desarrolladores de vivienda, el poder ofrecer un mejor producto sin costo adicional, financiarse con tasa de interés preferencial, y priorización en los subsidios federales de la Comisión Nacional de Vivienda. Para el usuario final: acceso a una mejor vivienda al mismo precio, mejoramiento del confort térmico y reducción en los consumos de gas y electricidad, y por tanto, menor gasto. En el largo plazo se espera que Ecocasa contribuya a la transformación del sector vivienda, donde las consideraciones de eficiencia energética han estado ausentes; y que haya un aumento de la demanda de ecotecnologías para estimular el desarrollo de la ingeniería local y la capacidad de producción, que lleve a un aumento de su oferta y a menores costos.

Aplicaciones de Inteligencia Artificial AIS, de España, presentó una herramienta para la Valoración Automática de Inmuebles (AVM por sus siglas en inglés). Esta es una herramienta clave en todo el ciclo de la gestión de las garantías hipotecarias, esto es, es muy útil para acelerar la pre-concesión y concesión de créditos; actualizar las valoraciones masivas de carteras (foco relevante), es un complemento a la tasación para definir el precio de venta final; y sirve para tomar decisiones de venta anticipada, refinanciación, etc. La AVM funciona bien en mercados estables donde hay precios estables. En contextos inestables de crisis y con variabilidad de precios, resulta bastante limitada su aplicación.

Estas herramientas o modelos son bastante utilizados en diferentes países europeos y su finalidad de uso es diversa. Para originación hipotecaria en Dinamarca, Irlanda, Reino Unido, Suecia; como herramienta de control de calidad en el proceso de originación hipotecaria en Dinamarca, España, Holanda, Irlanda, Reino Unido, Suecia; en la concesión de préstamos hipotecarios no destinados a la compra en Dinamarca, Irlanda, Reino Unido, Suecia; para el seguimiento y actualización de las tasaciones en el contexto de la directiva de capital en Alemania, Dinamarca, España, Italia, Portugal, Reino Unido, Suecia; para titulación en Italia, Reino Unido, Suecia; con fines fiscales en Holanda, Portugal; y en el proceso de auditoría en el Reino Unido. En ALC, actualmente el modelo es usado de manera obligatoria por todos los bancos en México mediante el Índice SHF (Sociedad Hipotecaria Federal) construido por AIS.

El principal objetivo del uso de esta herramienta es la valoración de carteras inmobiliarias para el segmento de casas y departamentos. Su implementación comprende tres fases: estimación del modelo, uso del modelo (servicio) y calibración.

Los modelos son ad hoc para cada país debido a las diferencias en las bases de datos. Generalmente es los datos para el modelo pueden provenir de dos fuentes: 1) directas son las bases de datos de inmuebles tales como avalúo fiscal, tasadoras, portales web inmobiliarios, bancos, corredores de propiedades, entre otros; 2) indirectas como las series temporales oficiales de precios de la vivienda, créditos hipotecarios, provenientes de las fuentes: estadísticas oficiales de los institutos nacionales de estadística, Banco Central, etc; datos demográficos y económicos a nivel de área pequeña (comuna o barrio) que se obtienen de los censos nacionales de población y vivienda.

En un caso particular, a manera de ejemplo, las variables del modelo pueden ser 1) ubicación que considera la dirección normalizada y geo-referenciada; comuna, colonia, municipalidad, provincia, región, etc.; 2) valor: valor de última tasación, valor de mercado, valor contable, fecha de valoración, etc.; 3) características como tipo de vivienda, superficie, terreno, año construcción, nuevo o usado, segunda residencia, estado de conservación, numero de dormitorios, baños, ascensor, piscina, garaje, altura, orientación, etc.; y, 4) entorno, esto es tamaño de la comuna, nivel de equipamiento, datos demográficos y económicos de la zona, proximidad urbana, conectividad, etc.

Los beneficios del uso de los servicios de esta herramienta es que: significa un potencial ahorro de capital cuando las garantías hipotecarias están sub-valoradas, rapidez en la pre-concesión ya que

al acelerar la concesión del crédito permite focalizar esfuerzos en tasaciones más complejas; brinda objetividad por la consistencia metodológica y con estándares internacionales en el AVM; facilita la auditoría y el control de tasaciones presenciales; y es un potencial ahorro de costos. Otras aplicaciones del modelo AVM es que permite desarrollar un Índice de Precios de la Vivienda, no solo a nivel nacional sino por provincias, si es nuevo / usado el bien inmueble, calidades, tipo de inmueble, etc.

Próximas Actividades y Sugerencias

- El señor Gerardo Freiberg Puente, Gerente General del Fondo Mivivienda del Perú, comentó sobre los alcances de la Pasantía en Financiamiento para la Vivienda, que el Fondo ofrecía a todas entidades miembros ALIDE orientadas a este sector, en el mes de setiembre de 2015, en fechas a definirse en los próximos días, y cuya invitación se les haría llegar oportunamente a través de la Secretaría General de ALIDE.
- En la reunión se dio cuenta acerca del próximo encuentro "Infraestructura en el desarrollo de América Latina", a realizarse en México D.F., México, el 22 y 23 de junio del 2015, organizado por el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF) y Nacional Financiera (Nafin), dirigido a instituciones gubernamentales, empresariales, académicas y a los medios de comunicación interesados en el desarrollo de la infraestructura de América Latina, para profundizar en el diálogo y la reflexión de los principales hallazgos y las propuestas del Reporte IDEAL, sobre las tendencias en materia de transportes, logística, energía, telecomunicaciones, agua y saneamiento básico y desarrollo urbano.
- Entre los participantes –asistentes y expositores- hubo unanimidad en que los Comités Técnicos de ALIDE deben tener un mayor espacio dentro del programa de la Asamblea. El tiempo es muy corto por lo que las presentaciones, el intercambio de ideas y el planteamiento de preguntas tiene que acortarse, quedando muchos temas interesantes por discutir. En lo posible este sentir de los asistentes a la reunión del Comité debe ser tomado en cuenta en futuras reuniones.