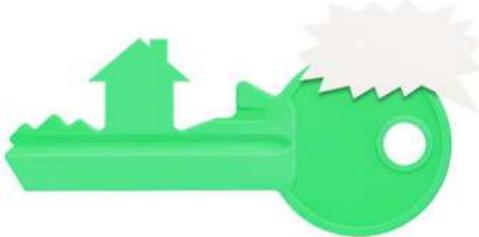


La medición de riesgos en las hipotecas

¿Qué es incumplimiento? ¿Para qué sirve un crédito puente? La experta Flora Rodríguez lo explica; la autora detalla un modelo que diseñó con el que ganó un premio en el sector.

Publicado: Jueves, 18 de abril de 2013 a las 06:02

Por: [Flora Rodríguez Montaña](#) *



Una vez que una hipoteca se declara en incumplimiento, el prestamista puede reclamar la posesión de la propiedad. (Foto: Getty Images)

CIUDAD DE MÉXICO (CNNExpansión) — Un crédito hipotecario requiere que el acreditado pague intereses y capital mensualmente, y si deja de hacerlo por un tiempo, se considera en incumplimiento. Una vez que una hipoteca se ha incumplido, el prestamista puede reclamar la posesión de la propiedad (adjudicación) y venderla en el mercado (recuperación) para compensar por las pérdidas financieras.

Los créditos puente, son financiamientos a corto plazo para la construcción de vivienda, pueden ser de tasa de interés fija o flotante, pagan mensualmente sólo intereses y deben ser amortizados totalmente al plazo a vencimiento, con la opción de amortizar en cualquier momento. Por ejemplo, cuando un Intermediario Financiero requiere fondeo para el desarrollo de un conjunto habitacional, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) le provee aportaciones que van en función del avance de obra que presente el proyecto y que cumplan con las condiciones contractuales.

Explícitamente por contrato o por práctica operativa, la distribución de los pagos para amortizar el crédito corresponden a la venta de las propiedades, usualmente a través de una hipoteca tradicional. El riesgo por incumplimiento -RI- (no hacer frente a la obligación contractual) de este tipo de créditos puede ser muy costoso y peligroso para la estabilidad de los mercados financieros, especialmente en mercados emergentes como el mexicano, no solamente por los aspectos financieros, sino por el impacto en la economía relacionado con la producción de vivienda.

La severidad de la pérdida (SP) dado el incumplimiento (lo no recuperable dado que se incumplió) es también importante, ya que por lo general, conjuntamente con el RI, los inversionistas lo incluyen en el precio de instrumentos estructurados que albergan a este tipo de créditos. Tanto la probabilidad de incumplimiento (PI), como la SP pueden tener usos regulatorios y servir como herramientas para dar origen o seguimiento a una cartera de créditos. La PI y la SP son los dos factores fundamentales para la estimación de la pérdida esperada usada en el cálculo de requerimientos de capital como reservas.

Modelos tipo scorecard para riesgo de crédito: Una aplicación para el cálculo de reservas de créditos puente fondeados por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., primer lugar del Premio Nacional de Investigación Financiera IMEF-Ernst & Young 2012, se centra en analizar integralmente el comportamiento de créditos puente y sus proyectos desde 2005 y hasta 2011, que han sido fondeados por Sociedad Hipotecaria Federal con el objetivo de desarrollar modelos tipo puntaje para la PI y SP para créditos puente.

Un puntaje (score) crediticio es un número que resume el perfil de crédito de un individuo e indica la probabilidad de que pague sus obligaciones futuras. Modelos de puntaje se desarrollan analizando estadísticamente y seleccionando características que se cree se relaciona con el potencial de pago de cada individuo.

En la investigación mencionada, se identifican los factores dominantes en Créditos Puente financiados por la SHF para determinar la PI y la SP dado el incumplimiento, mediante estimación estadística de una regresión no lineal multivariada.

La idea principal detrás de un análisis estadístico de regresiones multivariadas es la identificación de factores fundamentales que determinan la PI y la SP. La no linealidad surge de considerar criterios estadísticos y sobre todo, de incluir aspectos operativos en los modelos.

El mayor beneficio que aporta esta metodología, corresponde a que es el primer modelo que permite calcular las reservas para un crédito puente, es decir, es el primer modelo en el sector de este tipo de créditos, y además, tiene la bondad de que el riesgo calculado, refleja la intuición operativa a través del tiempo, ya que los resultados obtenidos corresponden a niveles de reservas consistentes con otros indicadores de desempeño habitualmente monitoreados para créditos puente.

Para la SHF, tener este tipo de modelos es importante, ya que le permiten alcanzar un entendimiento más profundo de los riesgos financieros del sector, y son la base para comprender cómo ciertos factores macroeconómicos afectan la PI y la SP en este tipo de créditos.

La autora es analista en la Sociedad Hipotecaria Federal y obtuvo el primer lugar del Premio de Investigación Financiera IMEF-Ernst & Young 2012