

Bancos diferenciarán préstamos por estados AHM: debilidad judicial encarecerá hipotecas

Banca requerirá más reservas en entidades con baja certidumbre legal

Romina Román Pineda
romina.roman@eluniversal.com.mx

Contratar un crédito hipotecario en una entidad con un débil estado de derecho será más caro. En el 2011, los bancos tendrán la obligación de crear mayores reservas en aquellas entidades del país donde los procesos judiciales para recuperar las garantías son más deficientes.

Ricardo García Conde, presidente del comité de mejores prácticas de la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), dijo que la constitución de más provisiones en estados con mayores riesgos se reflejará en un aumento en la tasa de interés.

En entrevista con EL UNIVERSAL, el también ex presidente del Comité Hipotecario de la Asociación de Bancos de México (ABM), estimó que en las entidades del país con la menor calificación crediticia la tasa de interés podría aumentar entre uno y hasta dos puntos porcentuales.

El director ejecutivo de crédito al

consumo de Scotiabank, destacó que hay estados en donde los juicios para recuperar las garantías se llevan dos años y en otros tardan más de 6 años. Aclaró que en este momento no hay una diferenciación en la tasa de interés por regiones ni por entidades. "Lo que ocurre es que hay instituciones que reducen los créditos a los clientes con mejor historial crediticio".

En las reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) que se presentaron ante la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (Cofemer) se clasifica a los 32 estados del país en tres segmentos A, B y C, de acuerdo con la eficiencia de sus procesos judiciales en cuanto a recuperación de garantías establecidas en los préstamos.

Los que se ubican en el nivel "A", que son los más eficientes en sus procesos judiciales, son: Baja California, Baja California Sur, Guanajuato, Sinaloa, San Luis Potosí, Nuevo León, Coahuila, Colima y Tabasco.

Los que se sitúan en el punto intermedio, el nivel "B" son: Durango, Oaxaca, estado de México, Morelos, Jalisco, Hidalgo, Querétaro, Aguascalientes y Tlaxcala.

Los estados que registran los mayores problemas para recuperar garantías son: Michoacán, Tamaulipas, Sonora, Chiapas, Guerrero, Distrito Federal, Nayarit, Zacatecas, Yucatán, Puebla,

Campeche, Veracruz y Chihuahua.

Hace unos meses, la calificadora Moody's y el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) elaboraron un estudio sobre el nivel de eficiencia de la administración de justicia, así como la idoneidad de las leyes estatales que se vinculan con la ejecutabilidad de los contratos mercantiles e hipotecarios en cada una de las entidades.

En la evaluación, también se calificó la calidad institucional del estado, los procedimientos mercantiles, la suficiencia y aplicación eficiente de recursos humanos y materiales, así como la ejecución de las sentencias.

En el análisis de la calificadora hay coincidencia con la CNBV en los estados que reportan mayores deficiencias en sus procesos judiciales.

El estudio destacó que Chihuahua, que obtuvo una de las calificaciones más bajas, se debe a que la entidad presenta "serias deficiencias" al hacer efectiva la ejecución de una sentencia. Además, la investigación destaca la ne-

gativa participación de las autoridades locales para prestar el apoyo necesario de la fuerza pública cuando así lo requieren los juzgadores.

En el Distrito Federal, entidad en la que se alcanzó una asignación de E4+, se observó que hay "dilaciones" en la etapa de ejecución de resoluciones judiciales, debido a la falta de un eficiente apoyo de la fuerza pública, así como a la constante aplicación de criterios discrecionales por parte de los encargados de impartir justicia.



“ En las entidades del país con la menor calificación crediticia la tasa de interés podría aumentar entre uno y hasta dos puntos porcentuales”

Ricardo García Conde,
presidente de la Asoc. Hipotecaria Mexicana



Tiempos legales hay estados de la República en donde los juicios para recuperar las garantías se llevan dos años y en otros tardan más de seis años

FORTALEZA JURÍDICA

Veracruz, Puebla y Chihuahua registran el nivel más bajo en la ejecución forzosa de hipotecas

Calificaciones de Ejecutibilidad Contractual (EC)/*

	EC1
Guanajuato	EC1
Baja California	EC1
Nuevo León	EC2
Jalisco	EC3+
Morelos	EC3+
Edomex	EC3+
DF	EC4+
Veracruz	EC5
Puebla	EC5
Chihuahua	EC5

*/ La escala EC va desde EC1 (la más sólida) hasta EC5 (la más débil).
Fuente: Moody's