

11 de abril de 2014

Jaime González Aguadé / CNBV: Robustecerá su posición para regular y supervisar operaciones de Fibras
Darío Celis Estrada / Entrevista; Negocios en Imagen: Frecuencia: 90.5 FM: CADENA: Grupo Imagen

Versión

Darío Celis Estrada (DCE), conductor: En la semana el regulador financiero, la Comisión Federal...la Comisión Nacional Bancaria y de Valores dio a conocer que va a robustecer su posición en relación a justamente la manera en que va a regular y a supervisar la operación de los fideicomisos especializados en bienes raíces, las famosas Fibras.

La intención pues es ofrecer un marco más transparente a los inversionistas, cientos de inversionistas que están confiando en estos vehículos financieros, que a la vuelta de poco más de dos años, pues ya son siete los que están cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores y se han convertido en una alternativa de inversión muy atractiva.

Por eso agradezco mucho a Jaime González Aguadé, el presidente de la CNBV, que nos tome la llamada esta tarde para platicarnos en qué va a consistir esta nueva supervisión.

¿Cómo estás Jaime?

Jaime González Aguadé (JGA), presidente de la CNBV: Darío buenas tardes, gracias por la oportunidad de platicar contigo.

DCE: ¿Qué fue lo que anunció la Comisión hace unos días en relación a las Fibras?

JGA: Bueno, como tú sabes, es un nuevo vehículo, apenas tiene un par de años -como ya lo señalabas- en México, pero es un vehículo que en otros países tiene muchos años de existir, décadas, ¿no?

DCE: Las Reits, ¿no?

JGA: Como es el caso de Estados Unidos con las Reits, ¿no?

DCE: Así es.

JGA: Pero, pues es un vehículo que ha tenido mucho éxito en el país, son siete las colocaciones que se llevan ya por... pues tiene como 85 mil millones de dólares de activos en total, y es un nuevo tipo de activo que quisiéramos cuidar y proteger. Entonces, en ese sentido, es que subimos a la Cofemer la regulación que pensamos implementar una vez que pase este periodo de auscultación pública, son las reglas que pensamos publicar.

DCE: ¿Y cómo operarían, cómo serían estas reglas que están diseñando para darle, digamos, un marco a las Fibras?

JGA: Fíjate que hay dos o tres puntos que son relevantes de comentar, ¿no?; el primero que tiene que haber un mejor gobierno corporativo, es decir, que las decisiones se tomen pues de forma colegiada, que haya transparencia, que existan los balances de poder dentro de las administradoras. Entonces esa parte nos preocupa mucho y esa parte se está haciendo mucho énfasis de cómo se tiene que integrar el Comité Técnico, cómo tienen que hacerse transparentes las reglas, esa parte está en la circular.

Otra parte importante es cómo podemos hacer para regular que el que dirige hoy la Fibra, siendo una persona muy importante, una persona clave, como debe ser en cualquier inversión, sobre todo en las Fibras donde puedes tú estás confiando como inversionista en la administración que alguien tiene ya un récord conocido de su proyección y de su carrera dentro del mercado inmobiliario; pues que esa persona también sienta presión de los accionistas, que si es necesario removerlo, lo puedan hacer.

Entonces, ahí estamos poniendo también algunos límites hasta con cuánto se puede...es necesario removerlo, que no es hoy uniforme para todas; es decir, en algunas Fibras tú tienes que tener el 85 por ciento de los votos para poder remover al director, y en otras mucho menos que eso. Entonces eso queremos que sea homogéneo y que sea transparente, sobre todo.

Y tercero, hay algunos límites que se están poniendo sobre el endeudamiento, sobre la liquidez que pueden tener estos vehículos, y eso más que nada para cuidar su situación financiera. Y en esos tres o cuatro rubros es que se enfoca la circular, Darío.

DCE: Decía hace un momento que en estos dos años son siete Fibras las que ya están cotizando en la Bolsa y vienen por lo menos cinco más, de acuerdo con lo que ha dicho la gente de la propia Bolsa Mexicana de Valores. Si no se introducen estos cambios, ¿cuál puede ser el riesgo mayor para los inversionistas?

JGA: Bueno, como decíamos, es un tema de transparencia y de evitar conflictos de interés por un lado, y por el otro lado, que sí queremos cuidar este activo nuevo y que sea sostenible por muchos años.

Entonces cada una de estas Fibras tiene inversiones que a lo mejor se van a...que van a durar a lo mejor diez o 20 años; entonces lo que necesitamos hacer es que no exista un riesgo de liquidez o del endeudamiento sobre las inversiones que están tomando hoy, y el poder...y el rendimiento futuro de los inversionistas.

Entonces es precisamente eso lo que queremos evitar, además de la transparencia para que todos los inversionistas sepan en qué están invirtiendo y por qué.

DCE: Esto de los nuevos proyectos, ¿son viables las nuevas Fibras que están en el tintero o en el arrancadero? Te lo pregunto porque hay quien dice que también existe el riesgo ya de sobresaturar el mercado con estos fideicomisos.

¿Crees tú que hay todavía margen para seguir autorizando nuevas Fibras?

JGA: Las estamos revisando Darío, sí queremos ver que todas sean sustentables y que tengan prospectos transparentes de colocación, que tengan proyecciones financieras viables, que den certidumbre al inversionista y eso, por eso es que tiene que haber una autorización por parte de la Comisión, antes de que se puedan omitir estas colocaciones.

DCE: ¿Cuántas son las que están ahí en proceso?

JGA: La verdad es que todavía tenemos -como tú señalabas- tres o cuatro, a lo mejor un par más, en diferentes etapas del proceso, entonces es difícil saber cuántas de éstas se podrán o no llevar a cabo, llevar hasta el mercado.

Pero la verdad es que si tú comparas los precios de inmobiliarios que a lo mejor va relacionado con tu pregunta anterior Darío; los precios de inmobiliarios de México con otros países, este...pues todavía la verdad es que no vemos que exista tampoco a lo mejor una burbuja, pero eso es lo que queremos cuidar, que no sobrecalemos el mercado ni para los inversionistas, ni para este tipo de activos.

DCE: Por ejemplo, en Estados Unidos, ¿cuál es la historia?, ahí me imagino que hay muchísimos Reits que les llaman, ¿no?

JGA: Sí...pues...como sabes, son vehículos y además recientemente han crecido muchísimo, porque son un vehículo necesario o se han vuelto un vehículo necesario para la economía, porque permiten comprar y desarrollar bienes inmuebles desde otra perspectiva en lugar de que sean inversionistas individuales que vayan realizando cada una de estas compras, que tienen proyectos de maduración largo.

Entonces hay sinergias y hay economías de escala de hacerlo a través de estos vehículos, y es parte de lo que yo creo necesitamos en México, que haya nuevos modelos de financiamiento para los diferentes proyectos que tenemos

necesidad como economía que se lleven a cabo, y por supuesto, que el sector inmobiliario es uno de esos, y por eso es que han crecido tanto y por eso es que hay buenas expectativas sobre las mismas, y por eso es que sigue habiendo tanto demanda por las actuales, como ofertas posibles de futuros proyectos en la bolsa.

DCE: Ahora, ¿qué posibilidades hay que veamos nuevos fideicomisos de este tipo, pero orientados a otras líneas, a otros rubros dentro del mismo ámbito inmobiliario o de bienes raíces?, por ejemplo, no sé...vivienda, activos relacionados por ejemplo con universidades, mismas Fibras de infraestructura; el Infonavit ha hablado de crear una Fibra con las casas que está recuperando, ¿hay interés de empresarios por desarrollar fibras más allá de las típicas de los centros comerciales, de las típicas de las oficinas, de las típicas de las plantas industriales, de los centros comerciales?

JGA: Claro, claro que hay, son de las cosas que hoy estamos revisando, la ley hoy no presupone sobre un tipo de Fibras en lo particular, la ley habla de las Fibras como un fideicomiso que tiene una figura fiscal definida; lo que tenemos que hacer es nosotros como reguladores ver que se cumplan con esas características y después ver que haya la demanda por esos...por ese tipo de Fibras distintas a las que conocemos, que mucho está relacionado con los inversionistas institucionales, que donde juegan un papel muy relevante las Siefors, donde también tendrán que adaptar o adecuar ahí su régimen de inversión y su definición de lo que es una fibra, y entonces habrá mercado para éstas.

Pero por supuesto que hay interés, lo hemos visto con consideración estos acercamientos que hemos tenido, como en otros países, yo creo que las Fibras no nada más son para este tipo, digamos, más clásico de inversión en los centros comerciales como señales, sino que puedes estar abierto a otro tipo de activos y así lo estamos evaluando, y creemos que hay oportunidad de que salgan pronto alguna de estas otras Fibras.

DCE: Bien, pues estaremos aquí atentos para reportarlo en su momento como siempre. Gracias por tomar la llamada Jaime González Aguadé, presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

JGA: Gracias a ti Darío, buen fin de semana.

DCE: Igualmente.