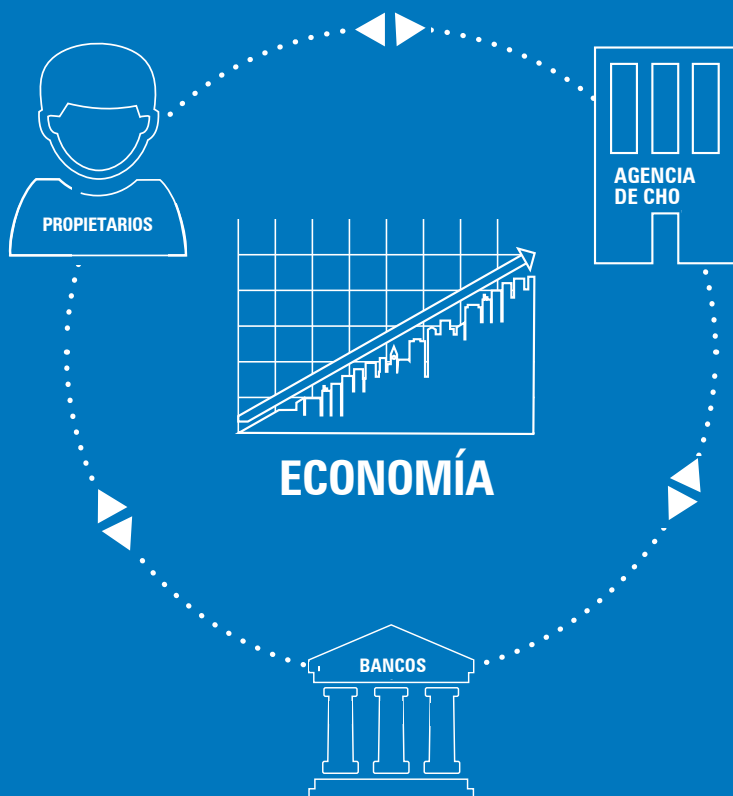


UN INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO



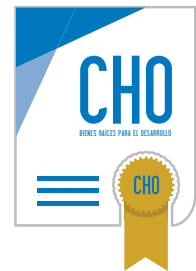
El Certificado Hipotecario Obegi – conocido en francés como CHO “Certificat Hypothécaire Obegi” y en inglés como “Obegi Mortgage Certificate” – es un instrumento bancario que permite a los propietarios de bienes raíces incrementar sus ingresos y contribuir al desarrollo económico de su país.

El sistema se basa en:

- Un nuevo instrumento bancario: el CHO
- Una base de datos integrada: la Agencia
- Una riqueza significativa: valores inmobiliarios del país

El CHO es:

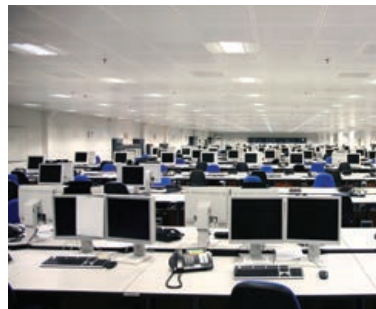
- Una garantía de bienes raíces depositada en un banco que asegura a sus acreedores a lo largo del período de depósito
- Contabilización a corto plazo y fuera de balance
- Un instrumento basado en honorarios, remunerado según las condiciones del mercado, la política del banco y el vencimiento del CHO



El CHO no es un préstamo hipotecario. El depositante no pide un préstamo. Más bien, ofrece una garantía, permitiendo al banco garantizado pedir préstamos más fácilmente.

LA AGENCIA

- En el núcleo del sistema, la Agencia está en contacto directo con los bancos y los servicios de las instituciones de inmobiliarios civiles.
- Es supervisada por las autoridades regulatorias.
- Sus tareas incluyen :
 - Evaluar todos los activos elegibles de los bienes raíces según el proceso de “Valoración de Estándar”
 - Registrar y liberar las garantías
 - Mantener a todos los accionistas informados de las transacciones

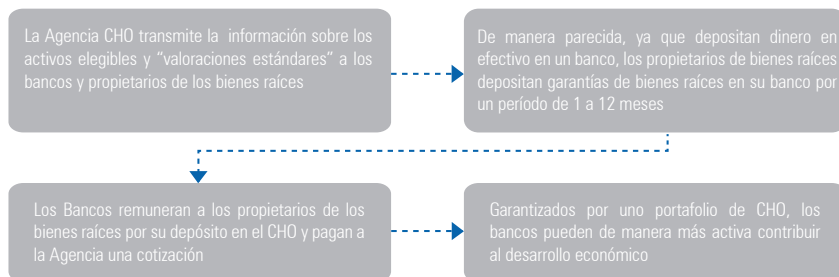


ACTIVOS DE LOS BIENES RAICES

- El valor total es varias veces más que el valor del PIB
- Son elegibles si son debidamente registrados e incluidos por las autoridades reguladoras pertinentes en el marco del sistema del CHO



IMPLEMENTACIÓN DEL CHO: UN ESQUEMA SIMPLIFICADO



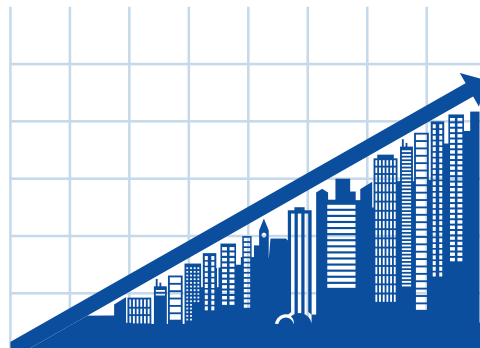
VENTAJAS

Para la Economía

- Una aceleración del desarrollo económico
- Un fomento del crédito bancario
- Un mejor acceso a la financiación
- Un aumento de la regularización del sector inmobiliario

Para el Estado

- Un incremento en los ingresos fiscales
- Ingresos adicionales generados por los activos inmobiliarios del sector público
- Una mejora en la capacidad de endeudamiento del Estado



Para propietarios de bienes raíces

- Mejor información sobre los activos de los bienes raíces
- Una progresión constante en el valor de los activos inmobiliarios poseídos
- Ingresos adicionales
- Más productos bancarios y servicios, incluyendo mejor acceso a créditos

Para el sector bancario

- Una cuasi – liquidez
- Una disminución significativa en los costos de los préstamos hipotecarios
- Acceso a la base de datos de la Agencia (fuente de información comercial)
- Una expansión de base de clientes y de la gama de productos y servicios



LOS RIESGOS

- Todos los bancos participando se convierten en un riesgo sistémico a nivel nacional
- Una aceleración de crédito que pueda potencialmente conducir a una inflación
- Un posible retraso en las reformas estructurales

LOS MEDIOS DE REGULACIÓN Y SUPERVISIÓN

- Los Bancos elegibles son seleccionados según criterios bien definidos y estrictos
- Determinación y ajuste de los parámetros de “ Valoración Estándar”
- Extensión del prevaleciendo sistema de seguro de depósitos al CHO
- Prevención de burbujas inmobiliarias





PREGUNTAS FRECUENTES

EL INSTRUMENTO

¿Cuál es la diferencia entre un préstamo hipotecario y un CHO?

Con un préstamo hipotecario, un prestatario compromete sus activos de bienes raíces a cambio de una facilidad. Generalmente, con el CHO, el prestatario no beneficia de una facilidad. Más bien, la garantía que le da el banco es una mejor posibilidad para pedir préstamo.

¿Cuáles son los beneficios para los propietarios de bienes raíces?

- Una remuneración por parte del banco contra la garantía concedida
- Servicios adicionales por parte de su banco
- Mejor información sobre los activos de los bienes raíces

¿Por qué el sistema CHO no ha existido antes?

El conocimiento del valor global de los bienes raíces nacionales y de la importancia de los derechos de propiedad son relativamente recientes.

¿El sistema está protegido?

Una solicitud de patente ha sido presentada al USTPO. Las marcas registradas son protegidas y la disertación doctoral en la cual se basa el instrumento está protegida por derechos del autor.

¿Cómo se evalúan los activos de los bienes raíces con el propósito de evaluar el CHO?

- Todos los activos elegibles de los bienes raíces son evaluados de manera homogénea según una metodología predeterminada.
- Los parámetros de riesgo se usan para determinar una “valoración estándar” equivalente al monto máximo del CHO
- La Agencia actualiza “las valoraciones estándares” por lo menos una vez al año

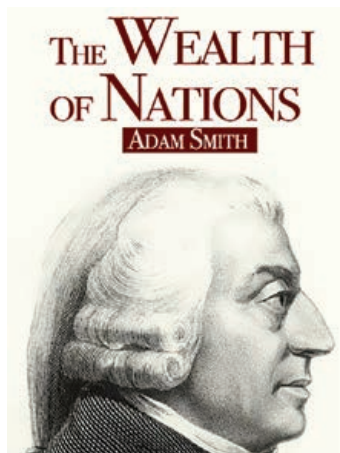
¿Un CHO puede ser vendido a otro banco?

Por definición, un CHO es una garantía. No puede ser vendido ni transferido a una tercera persona. Puede solamente ser garantizado para dar al depositante o al banco depositario la oportunidad de tomar prestado fondos adicionales.

LA AGENCIA

¿Por qué la Agencia es de propiedad privada?

La experiencia ha demostrado que las actividades que no son públicas por naturaleza se desarrollan con más eficiencia por el sector privado. Sin embargo, las autoridades reguladoras deben establecer reglas generales claras para la Agencia y auditarlas periódicamente a partir de ahí.



¿Cuál es el interés de la Agencia?

La agencia recibirá cotizaciones por parte de los bancos que se adhieren al programa.

¿Qué ocurre si un activo inmobiliario subyacente está sujeto a una disputa legal y que el CHO correspondiente a él se deposita?

Desde que un CHO se haya registrado en el registro de la propiedad, el derecho consagrado en la misma en beneficio de los acreedores del banco prevalece sobre cualquier reclamación posterior de propiedad.

¿Qué ocurre si el dueño de una propiedad está en quiebra?

Desde que un CHO se haya registrado, la primera hipoteca subyacente da prioridad a los bancos acreedores sobre los demás acreedores no garantizados e hipotecas juniores o menores.

¿Cuál es el riesgo cubierto por el propietario de bienes raíces si el depósito CHO está por debajo del umbral de garantía de depósito bancario?

Corre ningún riesgo debido a que el CHO depositado estará totalmente asegurado.



LA ECONOMÍA

¿Cómo beneficiaría el Estado de los CHO?

- Una mayor tasa de crecimiento
- Un aumento de los ingresos fiscales como consecuencia de una mayor transparencia en la riqueza inmobiliaria
- Una mejora en el rendimiento de los activos inmobiliarios que posee.

¿Cuál es el efecto sobre los ciudadanos?

- Acceso más fácil a los servicios y productos bancarios y más específicamente al crédito
- Mejora en las administraciones civiles encargadas de los bienes raíces.

¿Qué impacto tendrá el CHO sobre la inflación?

Teóricamente, el efecto debe ser mínimo, ya que los CHO no son dinero ni dinero en efectivo, pero se publican fuera de balance. Sin embargo, puesto que tendrán un impacto en el crecimiento a través del aumento de crédito y un sector inmobiliario más fuerte, esto debería conducir a mayores salarios y precios de los inmuebles.



¿Cuáles son los efectos de los CHOs sobre los bienes raíces?

Los CHOs proveen extra ingresos para los dueños de bienes raíces. Mejorarán la transparencia de los precios de inmobiliarios, reduzcan el coste del proceso de hipoteca y lo acelerarán. Es probable que los CHOs aumenten el valor de los bienes raíces, mientras reduzcan las distorsiones entre los activos inmobiliarios líquidos y no líquidos. Posteriormente, esto debería aumentar el número de transacciones de bienes raíces

¿Los bancos necesitan liquidez?

Que los bancos necesiten liquidez o no, beneficiarán de una gran cantidad de ventajas. Por otra parte, el desarrollo económico conduce normalmente a un apetito creciente de liquidez.

¿Cómo se debe gravar el instrumento?

Lo ideal sería que el instrumento no debe estar sujeto a ningún impuesto y, en cualquier caso, no debe ser superior al impuesto aplicado a los ingresos de ahorro.

¿Qué ocurre si un banco se encuentra en quiebra?

En caso de que un banco quiebre, se solicita a sus clientes de CHO que depositen un monto en efectivo equivalente al valor nominal de su CHO en el banco. Esto les dará la oportunidad de retirar su CHO. Si no lo hacen, los activos inmobiliarios subyacentes serán entonces vendidos y las ganancias, hasta el valor nominal de su CHO, serán depositados en su banco, y el saldo se pagaría de nuevo a ellos.



¿Cuál es el efecto de los CHOs sobre los créditos?

- La mejora de la posición de liquidez de los bancos estimule probablemente los préstamos.
- Mejorar la calidad y acelerar el proceso de hipoteca para impulsar el crédito
- Según la política del banco central, se ofrecerá más crédito o se aplicará tasas activas más bajas.

¿Cuáles son los efectos de los CHOs sobre la liquidez del banco?

Los CHOs no se transformarán en dinero en efectivo, sino que facilitarán el acceso al mismo, mejorando así la posición del banco.

¿Es posible comprometer un CHO?

El propietario de un activo inmobiliario puede tener un CHO emitido y comprometido a favor del banco.

¿Cómo está incluido un CHO en las cuentas del Banco?

El CHO se registra como fuera de balance.

EL SECTOR BANCARIO

¿Hay un riesgo sistémico?

Si un banco quiebra, la venta de un gran número de activos podría desencadenar una venta masiva de inmobiliarios, que resulta en una caída del mercado.

¿Cómo es posible reducir los riesgos asociados a la introducción de CHO?

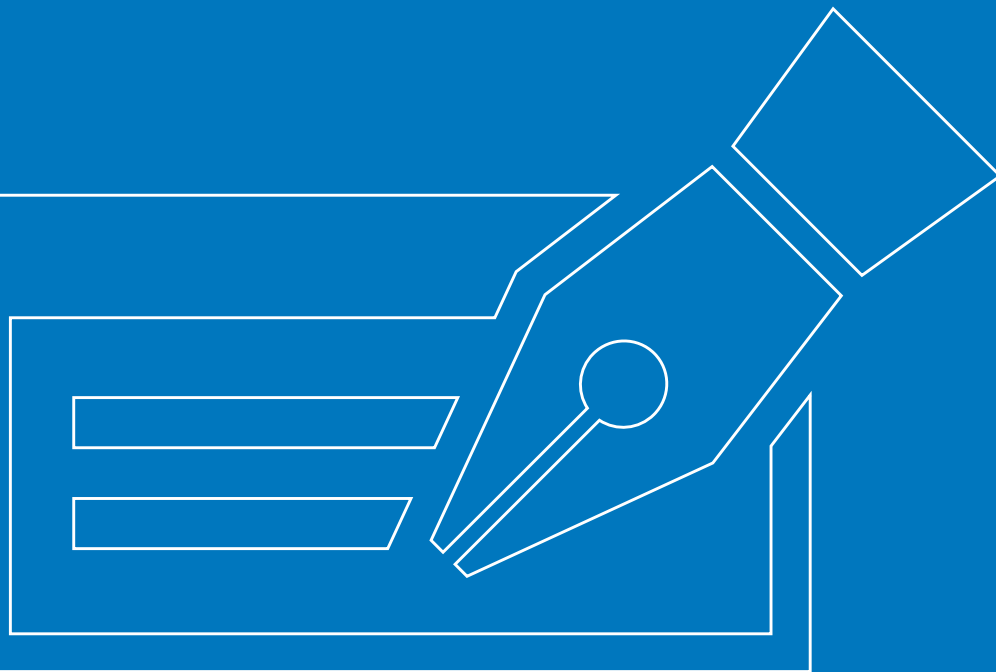
- Las autoridades monetarias y de supervisión deben vigilar de cerca todo el proceso
- La ejecución del programa debe ser gradual
- Sólo los bancos de primera clase deben ser autorizados, como primer paso, para participar en el programa.

¿Cuáles son las ventajas de un banco si adhiere al programa?

- Una mejor posición de liquidez
- Un aumento en el número de clientes y servicios
- Una reducción en el costo de préstamos



MISIÓN VISIÓN Y VALORES





MISIÓN

Mejorar el nivel de vida en los países en desarrollo mediante el aprovechamiento de su riqueza inmobiliaria

VISION

“Bancarizar” (o en inglés “Bancarize”) el 10 % de los activos de bienes raíces de los países participantes en el plazo de 10 años.

VALORES

- Buena ciudadanía
- Integridad
- Transparencia
- Profesionalismo

AGENCIA CHO CODIGO DE ETICAS





El código resume los valores de la Agencia CHO en diez principios:

1. La Agencia CHO empleará las mejores prácticas ambientales y sociales. En consecuencia, donará 5 por ciento de los beneficios netos ganados a proyectos sociales en los países donde opera, con un enfoque particular en la educación.
2. La Agencia CHO dará precedencia a los intereses nacionales y regionales de los países donde opera.
3. La Agencia CHO y sus funcionarios cumplirán estrictamente con integridad las reglas deontológicas generalmente aceptadas.
4. La Agencia CHO adoptará las mejores técnicas prácticas de industria para la evaluación de riesgo en su proceso evaluativo.
5. La Agencia CHO obrará con empeño para ofrecer a los clientes el mejor servicio.
6. La Agencia CHO y sus socios se comprometen a permanecer completamente transparentes en lo que se refiere a los costos y riesgos inherentes al proyecto CHO.
7. La Agencia CHO pondrá los métodos y procedimientos a disposición de las autoridades nacionales.
8. La Agencia CHO manejará toda la información suministrada por terceras partes en estricta confidencialidad. Sólo revelará información requerida por su mandato.
9. La Agencia CHO se compromete a servir como modelo de ética profesional, respetando las leyes y costumbres de los países en los que opera.
10. La Agencia CHO y sus funcionarios se comprometen a cumplir su misión con profesionalismo, respetando sus responsabilidades y compromisos.

JUNTA DE ASESORES

Salim Chahine
Xavier Michon
Riad B. Obegi





SALIM CHAHINE

Don Salim Chahine es titular de un doctorado en Finanzas de la Universidad de Aix- Marseille III. En el año 2008, fue galardonado con el Premio Abdul Hameed Shoman como el mejor Investigador árabe Joven en Economía, Finanzas y Gestión. Fue decano interino de la Facultad Olayan de Negocios de la Universidad Americana de Beirut (AUB) del 2013 al 2015. Actualmente es profesor de Finanzas y Director del Programa MBA en la Facultad Olayan de Negocios – AUB.



XAVIER MICHON

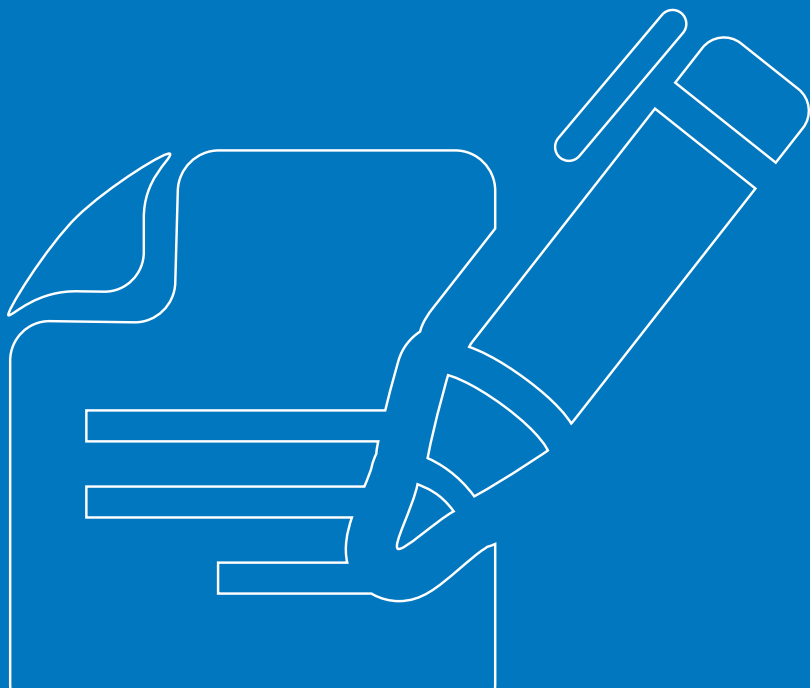
Don Xavier Michon nació en 1949. En junio 1972, obtuvo un diploma del Instituto de Estudios Políticos de París. Entre enero de 2004 y julio de 2005, se desempeñó como Vicedirector General del Banco OBC. Ha conducido varios proyectos de consultoría con instituciones financieras.

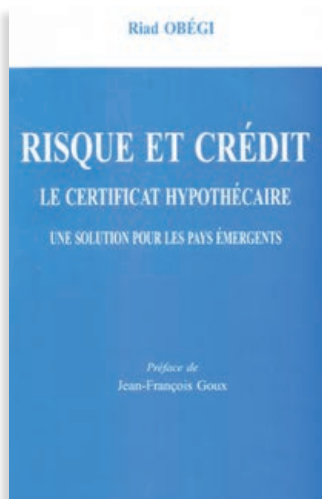


RIAD B. OBEGI

Don Riad Bechara Obegi nació en 1958. Recibió su Doctorado en Economías de la Universidad Lumière de Lyon y se graduó del Instituto de Estudios Políticos de Paris. Es actualmente Presidente del Banco Bemo sal.

CONOZCA MÁS





Riad OBEGI
RIESGO Y CREDITO
EL CERTIFICADO HIPOTECARIO
UNA SOLUCION PARA LOS PAISES EMERGENTES

La Tesis que inspiró el proyecto CHO está disponible en:
http://theses.univ-lyon2.fr/documents/lyon2/2008/obegi_r/info

Se puede comprar el libro de Fnac.fr y amazon.fr

