



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Encuentro Nacional para la Producción y Gestión Social del Hábitat.

Noviembre 2007

Mandato, Misión y Visión de SHF

LEY ORGÁNICA SHF

- “...impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción , adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social , así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.”

- **MISION**

- ▶ Liderar el desarrollo de un mercado competitivo para que todos los mexicanos logren tener vivienda.

- **VISION**

- ▶ Ser una institución innovadora en soluciones para la vivienda social

Principales productos

Para satisfacer estas necesidades en materia de financiamiento a la vivienda SHF ofrece los siguientes productos y servicios:

Fondeo de Largo Plazo para
Adquisición de Vivienda Nueva o Usada

Fondeo de Corto Plazo para
Mejoramiento de Vivienda

Seguro de Crédito Hipotecario

Programa de Subsidios para Vivienda

Alternativas de acción para SHF

- Diferentes estudios e información generada por diversas entidades, determinan que la mayor parte del rezago habitacional se concentra en:
 - Sector de los hogares no afiliados
 - Ingreso menor a 3 SM.
 - Habita poblaciones de menos de 2,500 habitantes.
- Este perfil de población puede ser atendido principalmente con alguno de los siguientes programas:
 - Microfinanciamiento
 - Crédito y Subsidio
 - Nuevas soluciones de vivienda
 - Vivienda Rural
 - Desarrollo de paquetes integrales de productos: manuales técnicos, parametrización del producto, aplicación tecnológica,

Microfinanciamiento: línea de negocio actual

- Con la finalidad de atender las necesidades de mejora, ampliación y remodelación de vivienda de la población de bajos recursos, en 2005 SHF implementó un programa de microfinanciamiento a la vivienda. Para llevarlo a cabo y poder llegar a dicho segmento, SHF amplió la gama de intermediarios financieros con los que podía operar, incluyendo instituciones del sector de finanzas populares*.
- El Programa de Microfinanciamiento a la Vivienda contempla el otorgamiento de líneas de crédito a un plazo máximo de 2 años, con montos individuales de hasta \$35 mil. A diferencia de los productos de largo plazo, en general SHF no interviene en la operación y políticas de crédito de los intermediarios. Las microfinancieras participan en el riesgo financiando una parte de los créditos individuales y las garantías para SHF son los derechos de cobro al 100% de dichos créditos.

* Sociedades Financieras Populares (Sofipo's), Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SCAP's), Uniones de Crédito y Sofomes, entre otras.

Microfinanciamiento: línea de negocio actual

OBJETIVO

- Cubrir las necesidades de vivienda de la población rural y urbana popular, de bajos recursos, mediante el otorgamiento de créditos de corto plazo dirigidos al mejoramiento, ampliación y autoproducción.
- Desarrollar una cultura de crédito con los Intermediarios Financieros que permita masificar el acceso al microfinanciamiento para la población objetivo, mediante políticas que garanticen la autosustentabilidad del programa.

CARACTERÍSTICAS

- Las características de los productos serán en principio muy similares a las que los intermediarios financieros actualmente ofrecen a sus acreditados.

Tasa de Interés	Fondeo SHF + Margen IF + Costos Operativos / Administrativos IF
Plazo del Crédito	Desde 4 hasta 24 meses
Monto del Crédito	De \$500 hasta \$35,000 pesos
Frecuencia de Pago	Pagos semanales, quincenales y mensuales

Microfinanciamiento: línea de negocio actual

TÉRMINOS DEL PRÉSTAMO	Productos diferenciados	Las MF's empiezan a tener paquetes de productos para vivienda diferenciados de otros para actividades productivas o de consumo
	Historial del Cliente	La mejor garantía de repago con un nuevo producto es la experiencia previa con el cliente; su moralidad
	Garantía	En pocos casos se justifica una hipoteca; en general, se solicitan co-acreditados, garantías personales o grupos solidarios
	Ahorro previo	En ocasiones, se utiliza la capacidad de ahorro como herramienta de originación. Algunos requieren membresía en grupos de ahorro
POLÍTICAS DE ORIGINACIÓN	Tenencia de la tierra	Algunas MF's requieren tenencia formal; por otro lado, el crédito puede utilizarse para la regularización de la propiedad
	Tasa final	La que fija la MF
	Contrato	Procedimientos sencillos para ejecución y firma de los contratos en la originación y supervisión de créditos
	Asesoría Técnica	Con la entrega de Manuales de Construcción y en su caso Paquetes preestablecidos, el IF garantiza el destino del crédito.

Programa de subsidios para vivienda: Adquisición

- El valor máximo de la vivienda elegible es de \$227,524.
- El subsidio es progresivo ya que se otorga un monto mayor a quienes adquieran viviendas de menor valor.

≤ \$181,404 el subsidio = \$50,731

≤ \$192,166 el subsidio = \$44,582

≤ \$210,613 el subsidio = \$35,358

≥ \$227,524 el subsidio = \$30,746

- El monto del subsidio para la adquisición de vivienda usada siempre será de \$50,731 ya que se busca incentivar la movilidad.
- SHF otorga una tasa de interés preferencial y cubre el pago del Seguro, lo que permite una reducción en los costos del financiamiento.

Programa de subsidios para vivienda: Mejoramiento

- Abarca renovación física o funcional de la vivienda y ampliación (techo, piso, cuarto extra, ventanas, baño, etc.).
- El valor máximo de la solución de vivienda es de \$30,746
- El monto del subsidio no podrá exceder el 70% del valor del crédito otorgado.
- El subsidio máximo es de \$36,896 y se puede otorgar en varias exhibiciones.
- Se requiere un ahorro previo de, al menos, 5% del valor de la solución (puede ser en mano de obra)

Programa de subsidios para vivienda: Adquisición de Lotes

- El valor máximo del lote es de \$70,717 y el subsidio se otorga de manera progresiva:
 - ≤ \$42,891, el subsidio = \$15,373
 - ≤ \$52,115, el subsidio = \$13,836
 - ≤ \$61,339, el subsidio = \$12,299
 - ≤ \$70,717, el subsidio = \$9,224
- Se requiere un ahorro previo de, al menos, 5% del valor del valor del lote.
- Predio regular con servicios. No requiere garantía hipotecaria.
- Si el **lote con servicios** se adquiere con un paquete de **autoconstrucción** se pueden complementar los subsidios:
 - Lote con servicios + vivienda ≤ \$227,525
 - Subsidio ≤ \$50,732

Programa de subsidios para vivienda: Autoconstrucción

- El acreditado es dueño de un lote, aunque no se requiere garantía hipotecaria.
- El valor máximo de la solución es de \$156,807 y el subsidio se otorga de manera progresiva:

$\geq \$61,493$ y $\leq \$84,399$,	el subsidio = \$35,359
$\leq \$107,459$	el subsidio = \$32,284
$\leq \$138,206$	el subsidio = \$29,209
$\leq \$156,807$	el subsidio = \$27,672

- Se requiere un ahorro previo correspondiente al menos a 5 vsmdf (\$7,686).

Conclusiones

- Atender al mercado con bajos ingresos que no cuentan con prestaciones de vivienda oficiales.
- Transferir los beneficios logrados en materia de financiamiento a la vivienda hacia los acreditados, en términos de menores tasas en sus préstamos, menores enganches y pagos periódicos y la creación de desarrollos habitacionales sustentables.
- Impulsar la participación de más intermediarios en el mercado hipotecario con y sin subsidio y de créditos a corto plazo para diferentes soluciones de vivienda.
- Diversificar y ampliar la gama de productos que actualmente ofrecen al entrar al mercado de financiamiento a la vivienda donde existe una alta demanda.
- Atender necesidades de vivienda de sus clientes actuales y potenciales.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Encuentro Nacional para la Producción y Gestión Social del Hábitat.

Noviembre 2007