

GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Programa Integral de
Crecimiento Económico y Competitividad



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Comparecencia ante Diputados y Senadores
26 de mayo de 2010



Vivir Mejor

Contenido



**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Fortaleza y Oportunidad. Continúa Mejorando.

- I. Operación de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
 - 1. Objeto y Mandato
 - 2. Protección del capital de SHF
 - 3. Criterios para el otorgamiento de crédito
- II. Productos de SHF
 - 1. Garantías de liquidez
 - 2. Créditos para adquisición y mejoramiento de vivienda
 - 3. Créditos a la construcción
 - 4. Instrumentos financieros respaldados por hipotecas
 - 5. Garantías y seguros de crédito a la vivienda
- III. Beneficiarios de los productos de SHF
- IV. Resultados financieros de SHF
- V. Perspectivas



I.1. Objeto y Mandato de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

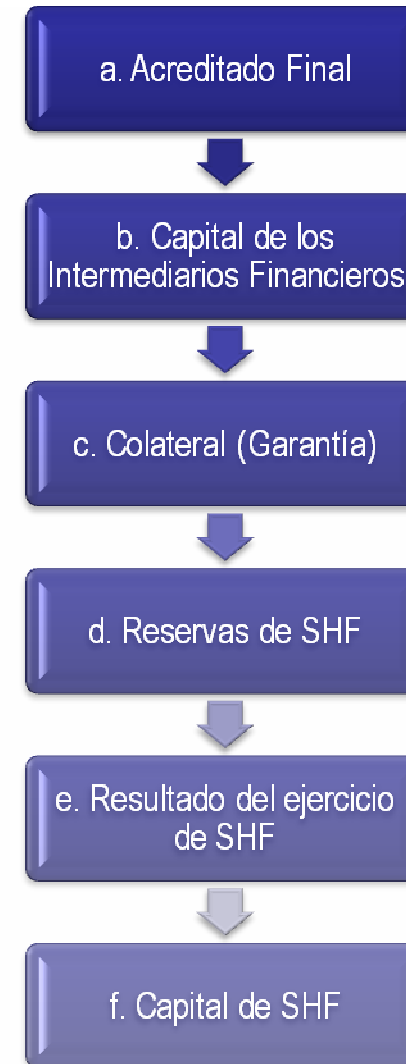
- SHF tiene por objeto **desarrollar los mercados primarios y secundarios de vivienda**, mediante el otorgamiento de crédito y garantías.
- Como institución de banca de desarrollo opera en el segundo piso, a través de Intermediarios Financieros (IF), entre ellos Sofoles y Sofomes Hipotecarias (SSH), a los que **otorga préstamos -siempre contra una garantía hipotecaria-** estableciendo criterios de originación para que dichos préstamos se destinen a acreditados finales y desarrolladores de vivienda.
- **SHF debe asegurar la sustentabilidad del capital**, por mandato legal.
- No recibe partidas fiscales anuales.



I.2. Protección del Capital de Sociedad Hipotecaria Federal

- a) La principal fuente de repago es el acreditado final a través del IF que le dio el crédito. Los criterios de originación del crédito son fundamentales para que se mantenga vigente, tanto en los créditos a la construcción como individuales.
- b) Independientemente del nivel de cartera vencida del IF, éste deberá pagarle a SHF, apoyado en su capital, sus reservas y su flujo de efectivo.
- c) SHF cuenta con las garantías propias de los créditos que se financiaron con sus recursos.
- d) Para anticipar posibles incumplimientos de los acreditados, SHF crea reservas prudenciales con la generación de los resultados de su operación.
- e) El capital de SHF se fortalece con dichos resultados.
- f) Sólo si todo lo anterior no es suficiente, SHF vería afectado su capital y requeriría aportaciones para resarcirlo.

Fuente de Repago de SHF



I.3. Criterios para el Otorgamiento de Crédito

Para que los IF sean sujetos de crédito de SHF deberán de cumplir con criterios mínimos tanto cualitativos como cuantitativos, que se incluyen en los manuales autorizados por los órganos de gobierno de SHF.

- Cualitativos: que cuente con un adecuado gobierno corporativo, procesos correctamente documentados, sistemas auditoria y control interno, historial crediticio, experiencia suficiente y conocimiento del mercado, entre otros.
- Cuantitativos: Sanos indicadores financieros, relativos a solvencia (Índice de Capital), cobertura, morosidad, liquidez y capacidad de endeudamiento, entre otros.



**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Reconstrucción | Fortalecimiento | Consolidación Estratégica

II. Productos de Sociedad Hipotecaria Federal

- SHF opera diferentes líneas de productos para atender la necesidades del sector de la vivienda: fondeo para créditos individuales y a la construcción; bursatilizaciones, y garantías y seguros.
- Para contrarrestar el efecto de la disminución de crédito y liquidez en los mercados a causa de la crisis financiera internacional, y expandir el crédito al sector productivo en México, en octubre de 2008 y enero de 2009 se lanzaron programas gubernamentales* que implicaron que SHF movilizara recursos por hasta \$60 mil millones de pesos en los siguientes años.
- Del 15 de octubre de 2008 al 30 de abril de 2010, SHF ha fondeado y garantizado cerca de \$53 mil millones de pesos, lo que representa alrededor de 420 mil acciones de vivienda asignados a los siguientes productos:

	Monto
Garantías de Liquidez	\$ 4,466
Créditos para adquisición y mejoramiento de vivienda	\$ 12,169
Créditos a la construcción	\$ 3,774
Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas	\$ 16,986
Garantías y seguros de crédito a la vivienda	\$ 15,568
TOTAL	\$ 52,964

Cifras en millones de pesos.

* Programa para Impulsar el Crecimiento y el Empleo y Acuerdo Nacional en Favor de la Economía Familiar y el Empleo.

II.1. Garantías de liquidez

- En el último trimestre de 2008 la crisis internacional afectó particularmente la renovación de Papel Quirografario de las SSH. Para atender esta situación y evitar el incumplimiento de estos intermediarios, la SHF, la banca y las SSH instrumentaron acuerdos que permitieran resolver la problemática y restablecer el financiamiento al sector hipotecario y que consisten básicamente en lo siguiente:
 - Se incluye toda la deuda quirografaria que vencerá en 2009 y 2010.
 - Se asegura el financiamiento hasta por 3 años (hasta el 11 de mayo de 2012). Los bonos tendrán las siguientes características:
 - tasa de mercado
 - con **garantía de SHF del 65%**, que a su vez fue garantizada por las SSH.
 - Las SSH susceptibles de entrar al Programa fueron aquellas que emitieron Papel Quirografario y que cuentan con salud financiera y con colateral suficiente para respaldar la garantía de SHF.



II.1. Garantías de liquidez

- Los intermediarios susceptibles que entraron al programa son:
 1. **Crédito Inmobiliario**
 2. **Hipotecaria Su Casita**
 3. **Patrimonio**
 4. **Hipotecaria Vértice**
 5. **Hipotecaria Casa Mexicana**
- **Fincasa** no solicitó la garantía, sin embargo fue susceptible de entrar al programa y firmó el convenio.
- **ING** pagó toda su deuda.
- No entraron al programa **Crédito y Casa y Metrofinanciera** por no tener viabilidad.
- Este convenio dio resultados inmediatos, y al cierre de abril de 2010 se ha renovado Papel Quirografario por cerca de \$6.8 mil millones de pesos con la garantía de SHF, lo cual representa **\$4.4 mil millones** de pesos en garantía al Papel Quirografario.
- Esto **resolvió el problema de liquidez** de las SSH participantes **y les permitió concentrar su actividad en el financiamiento al sector.**



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010



Vivir Mejor



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

II.2. Créditos para la adquisición y mejoramiento de vivienda

- La **población total** del país es de **26.7 millones de familias**, **17.8 millones** cuentan con una **casa propia**.
- **8.9 millones de familias** están en **rezago habitacional ampliado** debido a que no cuentan con una vivienda o las viviendas están construidas con materiales de baja calidad y duración.

Rezago Habitacional Ampliado	Económicamente Activa	8.08 90.3%	Asalariados	6.35	Afiliados	2.25
				70.9%	No Afiliados	4.10
		No Asalariados	1.73	Afiliados	0.05	
			19.4%	No Afiliados	1.69	
	Económicamente Inactiva	0.87 9.7%	Asalariados	0.01	Afiliados	0.00
				0.1%	No Afiliados	0.01
		No Asalariados	0.86	Afiliados	0.01	
			9.6%	No Afiliados	0.85	
8.9 100%						

- La **estrategia de SHF** se enfocará en atender a los **trabajadores económicamente activos, asalariados, que no cuentan con seguridad social**, que representa el **45.8%**; y **trabajadores económicamente activos, no asalariados, no afiliados** que representan el **18.8%** del rezago habitacional ampliado.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

II.2. Créditos para la adquisición y mejoramiento de vivienda

- Para cumplir la estrategia, SHF ofrece **productos de microfinanciamiento, autoproducción asistida y adquisición de vivienda para darle accesibilidad a la población no atendida.**
- SHF ha diseñado esquemas alternativos de comprobación de ingresos

Trabajadores independientes

- Comprobación de ingresos a través de honorarios y honorarios asimilados a salarios.

Actividad Empresarial

- Comprobación de ingresos a través de declaración anual de impuestos.

Trabajadores estatales y municipales

- No están afiliados y reciben pagos vía nómina.

No afiliados, no asalariados.

- No están afiliados y comprueban ingresos a través del ahorro o de renta con opción a compra.

Criterios de Elegibilidad

- Enganche mínimo
- Relación deuda / ingreso
- Comprobante de ingresos,
- Entre otros

- También SHF está trabajando en **ampliar la red de intermediarios** con los que opera incorporando Entidades de Ahorro y Crédito Popular, Bancos de Nicho y microfinancieras

II.3. Créditos a la construcción

A partir de 2008 SHF reactivó los créditos a la construcción, desde entonces se han autorizado líneas de crédito puente por más de **\$15.8 mil mdp** de los cuales solamente se han dispuesto **\$ 6.0 mil mdp**.

**Lento
desplazamiento
del fondeo
puente**



Menor capacidad de las familias para tomar un crédito hipotecario

Postergar el inicio de nuevos proyectos

Debido a la crisis, las SSH que representaban el 85% de la colocación de créditos a la construcción dejaron de operar en el 2009.

Ya se reactivaron algunas SSH y se espera que para el segundo semestre de 2010 se reactiven otras para alcanzar un 87% de la producción de 2007.



**GOBIERNO
FEDERAL**

SHCP

**MÉXICO
2010**
Reconstrucción - Fortalecimiento - Consolidación

II.3. Créditos a la construcción

- A partir de 2010, SHF tiene capacidad para atender la demanda de crédito de los intermediarios financieros de SHF en los siguientes rubros:
 - Para **proyectos en marcha** que no cuenten con financiamiento y **que están por concluir**, una línea de **\$4,200 millones de pesos** que podrán atender a 643 proyectos que representan mas de 48,000 viviendas.
 - Para **nuevos proyectos** los IF podrán disponer de alrededor de **\$16,000 millones de pesos**. De este monto se han autorizado \$2,000 millones de pesos y se han dispuesto únicamente \$65. millones de pesos.
- Para el uso de estas líneas se establecen **criterios de originación**, tales como: viabilidad técnica del proyecto, valor de vivienda, capacidad crediticia del desarrollador, entre otros.
- También se verifica el destino de los fondos y se exigen garantías específicas.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

Reconstrucción | Fortalecimiento | Creación de Empleo

II.4. Instrumentos Financieros Respaldados por Hipotecas

- SHF actúa como formador de este mercado tomando posiciones en las emisiones primarias y ofreciendo posturas de compra y venta en el secundario. También establece estándares de originación en las colocaciones.
- Resulta necesario recuperar a los inversionistas institucionales para asegurar el monto de recursos que se requieren para atender la demanda de vivienda en los próximos años.
- A la fecha se han colocado más de **150 mil millones de pesos**.

II.5. Garantías y seguros de crédito a la vivienda

- La garantía y seguro de crédito a la vivienda **hace más accesible el crédito hipotecario a los segmentos de menores ingresos y mejora las condiciones de sus créditos**.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Equilibrio | Desarrollo | Calidad de Vida

III. Situación de SSH

- A pesar de los incrementos en los índices de morosidad como resultado de la situación económica del país, las SSH han venido incrementando sus reservas y capitalizándose para enfrentar el deterioro de la cartera. En 2008 y 2009 su capital se ha fortalecido en \$ 5,795 millones de pesos, lo que les permitió generar las reservas para alcanzar un mayor nivel de cobertura de la cartera vencida que ascendió a 67.60% a finales de 2009, no obstante el mayor índice de morosidad mostrado a esta fecha que era del 10.3%.
- La problemática de la cartera vencida está siendo atendida con programas de reestructura acordados entre SHF y las SSH, lo que ha permitido mitigar su crecimiento. Estos programas tienen como propósito facilitar el pago a los deudores reconociendo las dificultades por las que atraviesan como resultado de las condiciones económicas, y con ello apoyar el que puedan conservar sus viviendas.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

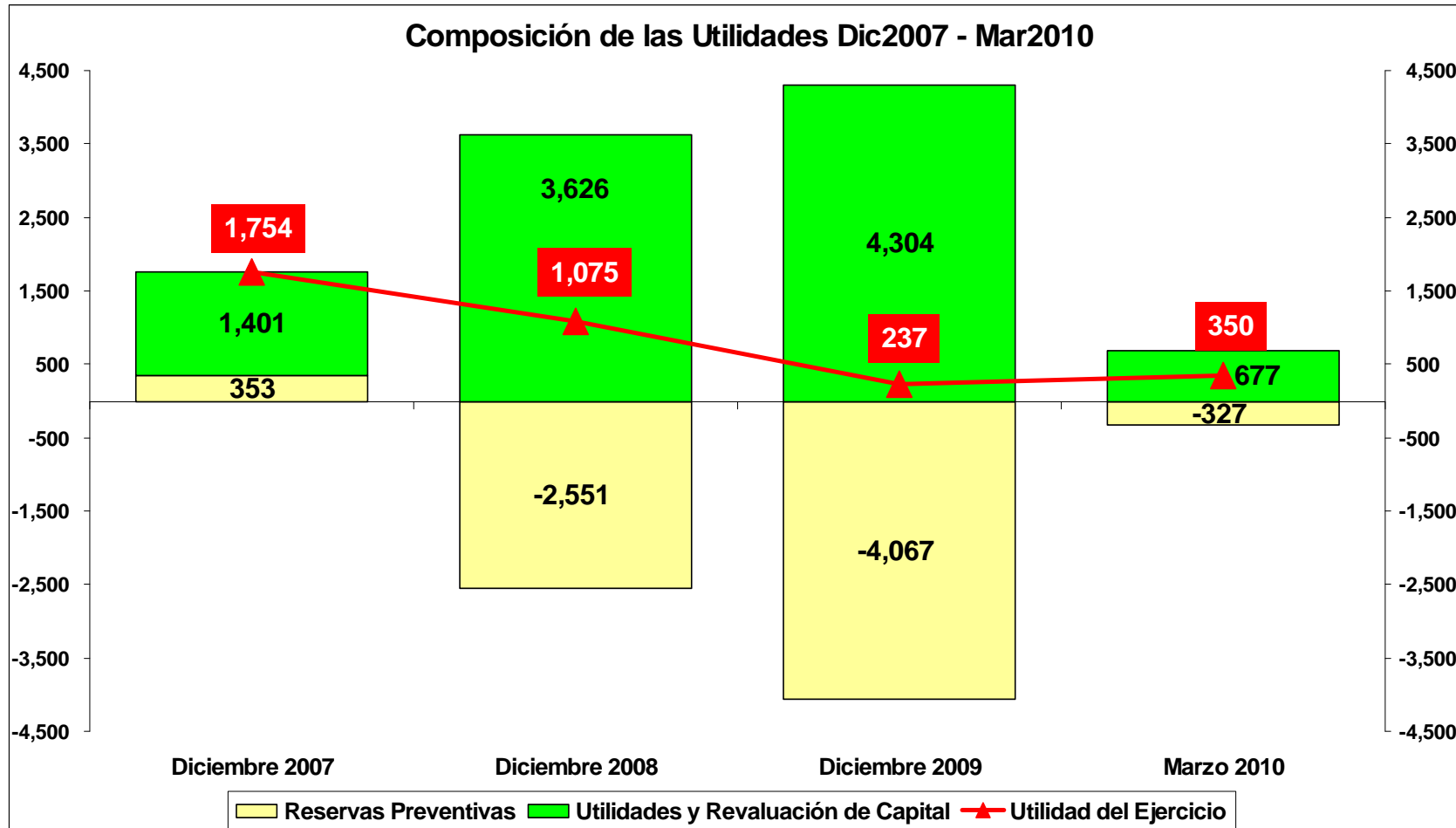
MÉXICO
2010
Reconstrucción - Fortalecimiento - Consolidación

IV. Resultados Financieros de SHF

Cifras en millones de Pesos	Dic-07	%	Dic-08	%	Dic-09	%	Mar-10	%
Activo Total	58,968	100%	90,444	100%	102,439	100%	101,802	100%
Cartera de Crédito Total	41,846	71%	57,144	63%	62,065	61%	62,799	62%
Instrumentos Respaldados por Activos	8,387	14%	24,442	27%	31,630	31%	31,382	31%
Pasivo Total	41,750	100%	72,506	100%	84,126	100%	83,466	100%
Pasivos Financieros Corto Plazo	15,406	37%	37,582	52%	16,267	19%	14,605	17%
Pasivos Financieros Largo Plazo	22,335	53%	30,624	42%	61,878	74%	62,660	75%
Capital Contable	17,218	100%	17,938	100%	18,313	100%	18,336	100%
Resultado Neto	1,754	10%	1,075	6%	237	1%	350	2%
Indice de Capitalización Basilea II	16.17%		12.88%		12.85%		12.95%	

- Los programas implementados por SHF en los dos últimos años implicaron un crecimiento muy importante en sus activos, fue así necesario recurrir a financiamiento de largo plazo acorde con la naturaleza de la actividad de SHF para realizar su actividad en mejores condiciones y acorde al plazo de su cartera.

IV. Resultados Financieros de SHF



A pesar de la crisis reciente y su efecto sobre la liquidez de las SSH y en el sector de la vivienda en general, SHF a obtenido resultados positivos que le han permitido constituir reservas preventivas en los últimos 2 años y generar utilidades que le permiten fortalecer su capital.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010



Vivir Mejor

V. Perspectivas

1. Es necesario **recuperar el dinamismo** observado por el **sector de la vivienda** en los últimos años y con ello contribuir a **abatir el rezago habitacional histórico**.
2. SHF centrará sus acciones en tres rubros principalmente:
 - ✓ Reestablecer el **financiamiento a la producción de vivienda**.
 - ✓ **Atender el rezago** de vivienda, particularmente los sectores no atendidos.
 - ✓ **Recuperar el financiamiento** institucional al sector: estandarizando y haciendo más eficiente la operación de IFRH.
3. Respecto a la **red de intermediarios financieros** con los que opera SHF:
 - ✓ Se está **ampliando para incluir nuevos intermediarios financieros** regulados que operen en las zonas geográficas en donde persistan rezagos.
 - ✓ Las **SSH** deberán migrar a un entorno de **mayor regulación y consolidarse estratégicamente** a través de fusiones o alianzas estratégicas.
4. La mayor parte de la **vivienda** en el futuro deberá insertarse **en un entorno sustentable**.

**GOBIERNO
FEDERAL**



SHCP

**MÉXICO
2010**
Programa Integral de Desarrollo - Consejo Mexicano



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

**Comparecencia ante Diputados y Senadores
26 de mayo de 2010**



Vivir Mejor