



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Esquema No Afiliados



SHCP



Julio 2011

1

DS

Contenido



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- Rezago Habitacional.
- Esquema para No Afiliados.
- Costo de la prima para el Desarrollador.



SHCP

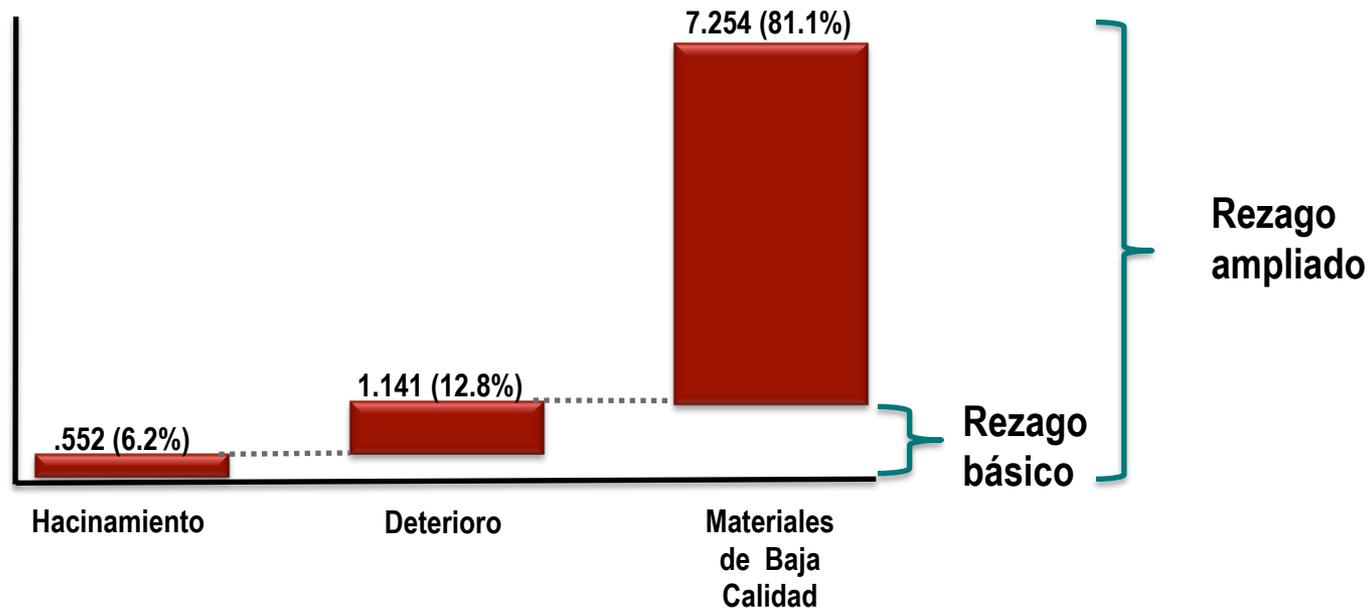
Rezago Habitacional



SHCP



- La **población total** del país es de **26.7 millones de familias**.*
- **17.8 millones** cuentan con una **casa apropiada**.
- **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.



Fuente: SHF con base en ENIGH 2008

* Cifra en revisión

Rezago Habitacional



SHCP



Demanda Potencial

- Anualmente se forman alrededor de **603,000 nuevos hogares**, de los cuales aproximadamente el **51%** se encuentran en la **posibilidad de demandar un crédito hipotecario**.
- Existen **4 componentes** para estimar la **demanda potencial por vivienda**:

Estimación de la Demanda de Vivienda 2011

Componentes	2011	%
Rezago Habitacional (Hogares sin vivienda y/o sin vivienda adecuada) **	691,613	62.5%
Nuevos hogares/*	309,027	27.9%
Movilidad Habitacional	79,700	7.2%
Curas***	26,334	2.4%
TOTAL	1,106,674	100%

* / Incluye sólo a hogares que por su ingreso y ubicación geográfica pueden acceder a un crédito.

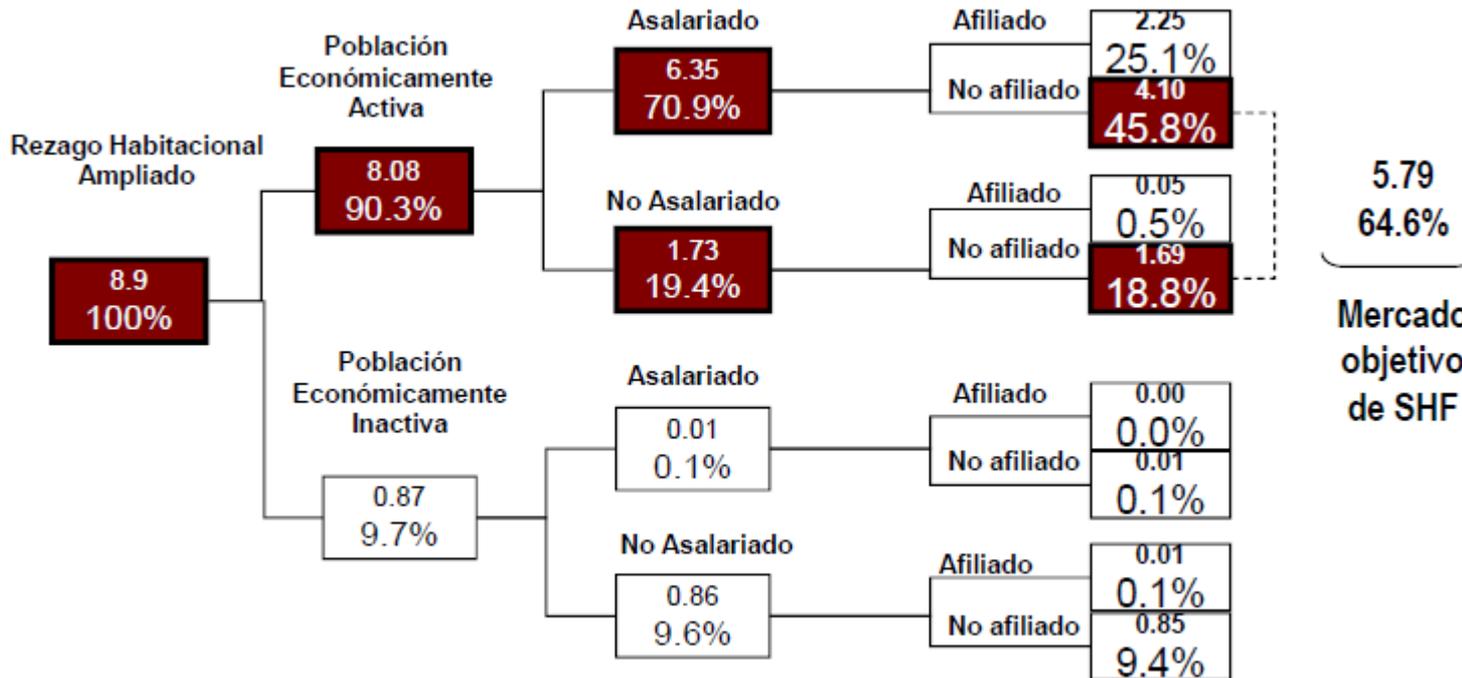
** Vivienda Adecuada: Casas hechas con los materiales adecuados para construcción.

*** Son aquellos que mejoraron su ingreso o calidad crediticia y ahora están en posibilidad de demandar un crédito.

Fuente: SHF con base en ENIGH 2008

Rezago Habitacional

- La población desatendida muestra que 5.79 millones de habitantes son económicamente activos pero no cuentan con acceso a la seguridad social, es decir no cuentan con el respaldo del Infonavit o del Fovissste:



- 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.

Experiencia de SHF en el Sector



SHCP

- Sociedad Hipotecaria Federal desde 2004 ha otorgado fondeo y garantías a SOFOLES y SOFOMES hipotecarias, las cuales destinaron parte de estos recursos para atender a la población de No Afiliados.
- Con excepción de BBVA-Bancomer, los bancos no cuentan con áreas de riesgos especializadas en el sector No Afiliados y no tienen experiencia en análisis y evaluación de este tipo de créditos.
- A diferencia del mercado de vivienda media y residencial, en donde las Entidades Financieras (Ef's) integran el expediente de crédito, en los mercados de vivienda económica y social, los expedientes por lo general los integran masivamente los desarrolladores en el propio desarrollo en donde se muestran las viviendas. La integración de estos expedientes para los No Afiliados es aún más compleja.
- Evidentemente estos sectores son más riesgosos, ya que se dificulta la comprobación de ingresos que permita determinar la capacidad de pago de esta población.

Experiencia de SHF en el Sector



SHCP

Consistentemente el mal desempeño de esta cartera ha mostrado ser significativamente mayor al de otras carteras. Se han encontrado prácticas que se han buscado corregir o inhibir en la originación y administración de este tipo de créditos, algunas de ellas se enuncian a continuación:

1. Algunas SSH han aceptado expedientes masivos presentados por desarrolladores, descuidando la revisión de los mismos, en algunos casos con contratos privados de recompra de crédito en caso de caer en incumplimiento.
2. Al identificar al segmento de No Afiliados como el sector informal, se determinaron comprobantes de ingresos inadecuados para cuantificar el ingreso, mismos que son susceptibles de ser modificados para algunos sub-segmentos de esta población.
3. Se han falsificado diversos comprobantes de ingresos, particularmente de los segmentos informales de los No Afiliados.
4. Se encontraron simulaciones en la comprobación de los Esquemas de Ahorro y Renta con Opción a Compra, llevadas a cabo por los desarrolladores de vivienda.
5. El acreditado toma poco riesgo en el crédito debido al bajo enganche que tiene que aportar (5 VSMGVDF).

Redefinición del Modelo de Crédito para el Sector No Afiliados



SHCP



- A partir de la experiencia reciente poco exitosa en la atención a este segmento, se ha venido replanteando y afinando el modelo de crédito buscando mejorar su desempeño. Este modelo tiene diversos atributos y enaltecedores que buscan una mejor distribución de los riesgos y alineación de los incentivos entre los actores que participan en este proceso.
- Para atender al sector de No Afiliados de más bajos ingresos de manera sostenible, es necesario:

Atraer a Entidades Financieras (EF's) Privadas mediante:	Mejorar el perfil del acreditado mediante:
<ol style="list-style-type: none">1. Esquemas que permitan alinear integralmente los incentivos de los participantes.2. Garantías que distribuyan el riesgo de crédito entre los diferentes involucrados.3. Creación de fondos de garantía para cubrir las posibles pérdidas de las EF's.4. Elementos de la regulación bancaria que inhiban malas practicas en la orignación.5. La generación de experiencia en nuevas EF's para el análisis y selección del sector.	<ol style="list-style-type: none">1. Menores costos de financiamiento para generar accesibilidad.2. Incentivar al acreditado a aportar un mayor enganche, generando así un compromiso de pago.3. La segmentación del tipo de acreditado y comprobantes de ingresos de acuerdo a su actividad económica.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Esquema No Afiliados



SHCP



Segmentación por Tipo de Acreditado



SHF ha segmentado el sector de los No Afiliados con mayor precisión con el propósito de establecer comprobantes de ingresos de acuerdo con la actividad económica de cada segmento.

Tipo de Acreditado		Definición
Afiliados	Asalariados	<ul style="list-style-type: none">Están afiliados a algún instituto de seguridad social y perciben sus ingresos por sueldos y salarios y demás prestaciones derivadas de una relación laboral.
No Afiliados	Asalariados No Afiliados	<ul style="list-style-type: none">Empleados estatales y municipales que no están afiliados a ningún instituto de seguridad social, de los cuales algunos cuentan con servicio médico privado, y pueden comprobar ingresos mediante recibos de nómina y constancia de empleo.
	Actividad Profesional, Empresarial, REPECOS	<ul style="list-style-type: none">Personas físicas que se dediquen a ejercer su profesión, arte u oficio de manera independiente (abogados, médicos, dentistas, contadores, arquitectos, músicos, cantantes, etc.), considerando regímenes para personas físicas de baja capacidad económica y administrativa
	Honorarios Asimilables a Salarios	<ul style="list-style-type: none">Personas físicas que prestan servicios profesionales independientes a través de los cuales el prestatario otorga una remuneración denominada honorario.
	Otros Acreditados	<ul style="list-style-type: none">Personas que cuentan con un ingreso sostenible derivado de sus actividades económicas que por sus características no pueden clasificarse en los segmentos ya mencionados.

Formas de Comprobar Ingresos



SHCP



Elementos del Esquema No Afiliados



SHCP



El **Esquema No Afiliados** se integra con diversos elementos, la combinación de los mismos dependerá del tipo de comprobación de ingresos, de la entidad financiera que otorga el crédito, de los desarrolladores de vivienda, Subsidios Federales y Estatales, **enfocados a atender al mayor número posible de acreditados.**



Requisitos Originación Producto Tradicional

- ✓ Enganche mín.10% con comprobantes de ingresos y ESE tercerizado por la EF
- ✓ Relación pago ingreso hasta el 33%
- ✓ Crédito en pesos o pagos definidos

Enaltecedores

- ✓ Garantía de Primera Pérdida del Portafolio (participando el Desarrollador en el costo de la prima)
- ✓ Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)

Subsidios

- ✓ CONAVI, "Esta es Tu Casa"
- ✓ CONAVI, "Subsidio adicional al Enganche"
- ✓ CONAVI prima SCV
- ✓ Subsidio Estatal

Costos de Transacción

- Reducción en:
- ✓ Costo de avalúos
 - ✓ Gastos Notariales
 - ✓ Traslado de Dominio
 - ✓ Traslado de los descuentos vía nómina.
 - ✓ Facilidades de los Estados para la recuperación de los inmuebles.

Producto Tradicional



SHCP



- Actualmente SHF cuenta con un producto Tradicional para atender al sector vivienda en México, el cual es otorgado para créditos con y sin Subsidio “Esta es Tu Casa”, dependiendo de los ingresos del acreditado.
- A este producto, se agregarán atributos para atender al sector No Afiliados y hacerlo más atractivo para los participantes.

Características	Con Subsidio	Sin Subsidio
Ingresos acreditado	3 a 5 VSMGVDF	Mayor a 5 VSMGVDF
Valor de la Vivienda	Hasta 128 VSMGVDF (\$232,771)	No aplica
Subsidio “Esta es Tu Casa”	Hasta 33 VSMGVDF (\$60,011.42)	No aplica
Monto del Crédito	No aplica	Hasta 500,000 UDIS (\$2,280,000)
Denominación del Crédito	Pesos y Pagos Definidos*	Pesos y Pagos Definidos*
Plazo del Crédito	20 y 25 años	20 y 25 años
Enganche	10% (antes 5 SM)	10%
Cobertura del SCV	5% a 25% dependiendo del enganche	5% a 25% dependiendo del enganche

* Pagos Definidos, nuevo producto de SHF que sustituye a la UDI y evita la amortización negativa.

Garantías y Seguros



SHCP



- Con el propósito de reducir el riesgo de crédito de las Entidades Financieras (EF's) y alentar su participación al sector, SHF ofrece una **Garantía de Primeras Pérdidas** sobre un Portafolio y **un Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)** del 30% del monto del crédito en dos tramos.
- **Una proporción de la prima de la Garantía de Primeras Pérdidas la deberán cubrir los desarrolladores** por los expedientes que presenten a las EF's. La otra parte de la prima de la garantía y la prima del SCV la deberán cubrir:
 - **Créditos para mayores a 5 VSMGVDF el acreditado.**
 - **Créditos para hasta 5 VSMGVDF la CONAVI o un fondo federal.**
- En todos los casos, el desarrollador cubrirá su porción de la prima, misma que no podrá trasladar al acreditado. **Dicha prima se ajustará de acuerdo con el comportamiento de los créditos**, cuyos expedientes hayan sido integrados por estos desarrolladores, pudiendo establecer parámetros de deterioro a partir de los cuales ya no se les podrá fondear u otorgarles la garantía.



SHCP



Esquema de Garantía de Primera Pérdida del Portafolio

Acreditados Finales



Saldo Insoluto Entidad Financiera



Garantía SHF



Los acreditados finales reciben créditos hipotecarios para adquisición de vivienda.

La EF tiene en su activo un portafolio, cerrado, de cartera hipotecaria con la garantía de primera pérdida de SHF a nivel portafolio; se garantizan TODAS las pérdidas del portafolio hasta cierto monto que se fija de antemano (Garantía Parcial).

SHF otorga la garantía de primera pérdida hasta cierto monto del portafolio (Garantía Parcial) y durante una ventana de tiempo definida (las pérdidas asociadas a incumplimientos después de esa ventana ya no se cubrirían).

Seguro de Crédito a la Vivienda

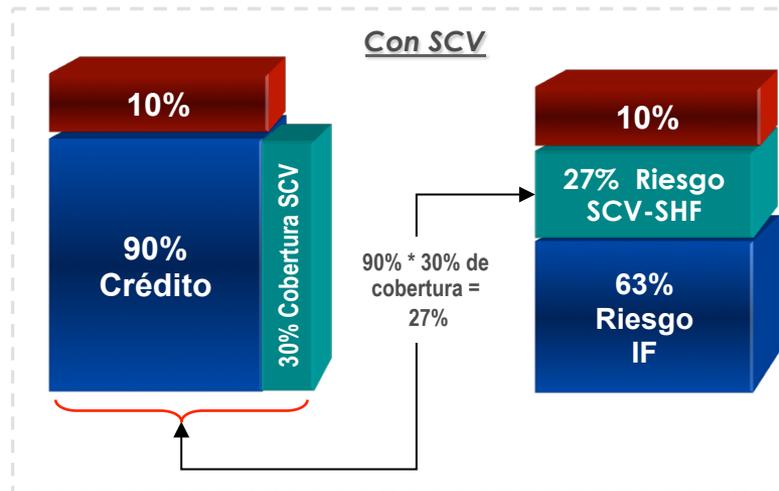


SHCP



El SCV es un enaltecedor del crédito hipotecario que reduce el riesgo crediticio asociado a la eventualidad de incumplimiento de pago a la EF por parte del acreditado final.

Cobertura del 30% del saldo del crédito



- El SCV cubre la **primera pérdida para el beneficiario del seguro, por el 30%** del saldo insoluto del crédito (incluyendo los intereses ordinarios devengados entre la fecha de incumplimiento y la fecha de recuperación).
- La reclamación del SCV procede cuando se presenta alguno de los siguientes eventos de recuperación:
 - Adjudicación.
 - Dación en Pago.
 - La fecha en que el crédito registre 18 mensualidades devengadas no pagadas, y se tenga la sentencia en primer instancia a favor de la EF.
- El SCV es opcional a decisión de la EF.

Garantías de Primera Pérdida del Portafolio y Seguro de Crédito a la Vivienda



SHCP

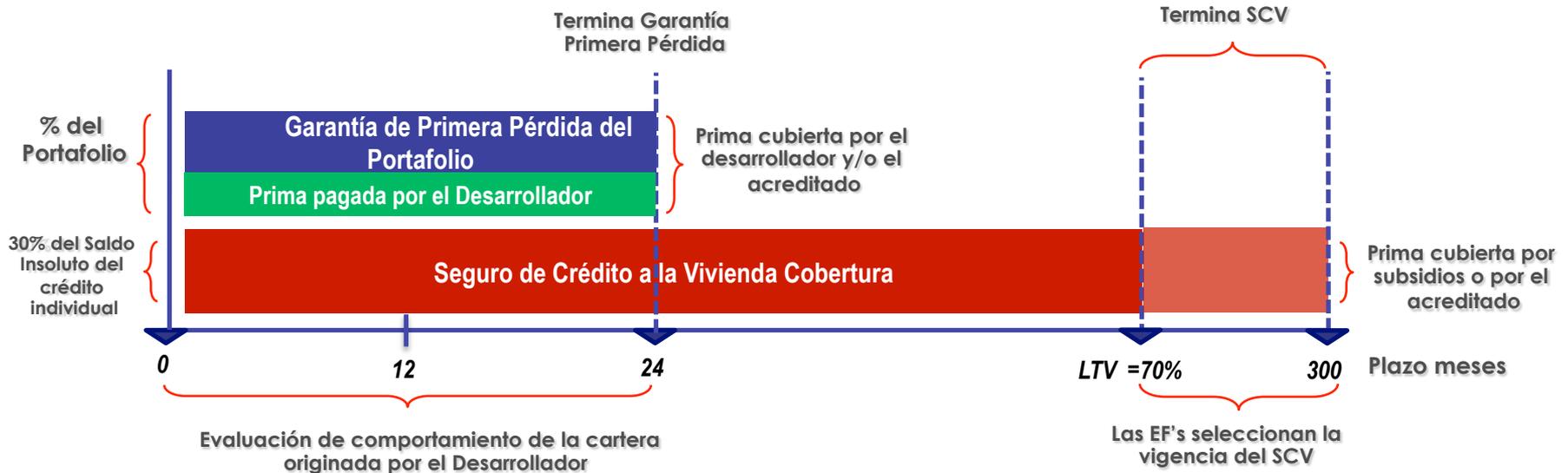


1. Garantía de Primera Pérdida del Portafolio del mes 0 al 24

- Cobertura sobre un porcentaje del portafolio.
- Cubre el incumplimiento del acreditado durante los primeros 24 meses.
- La prima de la garantía se cubrirá al frente, una porción será pagada por el desarrollador o el acreditado.

2. Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) del mes 0 hasta que el LTV sin SCV = 70% ó final del plazo

- Cobertura fija del 30% sobre el saldo insoluto del crédito al momento del incumplimiento.
- Cubre el incumplimiento del acreditado desde el inicio del crédito y hasta que el LTV llegue al 70%.
- Reclamación al momento de la recuperación del inmueble.
- La prima del SCV puede cubrirse al frente o mensualmente con subsidios federales o por el acreditado.



Costos de Transacción



SHCP



Para brindar mayor accesibilidad al crédito hipotecario en general a los sectores de bajos ingresos, incluyendo al segmento de No Afiliados, es necesario disminuir los costos de transacción de la industria:

- **Costos de Avalúos.** Parametrizar los avalúos de viviendas hasta cierto valor (ejemplo \$350,000) que se producen masivamente en desarrollos y que se pagan avalúos individuales por vivienda.
- **Traslado de Dominio.** Participación de los Estados y Municipios otorgando descuentos en el impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles.
- **Gastos Notariales.** Negociaciones con notarios para disminuir sus honorarios en segmentos que se quieran favorecer.
- **Traslado del pago de la hipoteca por nómina.** En los casos en que el pago de la hipoteca se realiza mediante descuento de nómina, otorgar facilidades para trasladar el descuento a una nueva Institución bancaria cuando se den cambios de empleo, o del propio banco.
- **Facilidades de los Estados para la recuperación de los inmuebles.** Negociación con las Entidades Federativas para que otorguen facilidades a las Entidades Financieras en los procesos de adjudicación, respetando el estado de derecho.

Beneficios del Esquema No Afiliados



SHCP



Los beneficios que se derivan del Esquema No Afiliados son los siguientes:

➤ **Acreditados Finales:**



- Crear un mayor compromiso de pago al aportar más enganche, el cual puede provenir de un ahorro previo, o bien de participar en un esquema de ahorro.
- Adicionalmente, se premia con un subsidio adicional a su ahorro.

➤ **Entidades Financieras:**



- Compartir el riesgo de crédito a través de garantías y seguros.
- Obtener experiencia en el análisis de riesgo del sector No Afiliados.
- Ampliar su mercado objetivo.

➤ **Desarrolladores de Vivienda:**



- Rapidez en la colocación de viviendas.
- Discriminación de malas prácticas de originación por desarrollador, premiando las buenas prácticas con primas menores.

➤ **Gobiernos Estatales:**



- Contar con un esquema que permita atender a la población de los Estados y Municipios que no se encuentran afiliados a algún Instituto de Seguridad Social.
- Maximizar los recursos disponibles para la adquisición de vivienda, beneficiando así a un mayor número de personas.

➤ **CONAVI y SHF:**



- Impulsar el desarrollo de la vivienda en México, promoviendo la participación en los mercados no atendidos y distribuyendo el riesgo entre los diferentes actores.