



**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**  
**Esquemas de Financiamiento**

**Foro de consulta pública para el  
Programa Nacional de Desarrollo Social 2014-2018**

*Mesa de discusión*

*“Servicios, calidad y espacios en la vivienda”*

# Contenido

## Sociedad hipotecaria Federal

### Diagnóstico:

1. Rezago Habitacional Histórico
2. Rezago Habitacional por Tipo de Solución

### Productos que ofrece SHF para abatir el Rezago Habitacional :

1. Productos SHF
  1. Mejoramiento → Vivienda Progresiva
  2. Autoproducción / Construcción en Lote Propio
  3. Adquisición de Lotes con Servicios
  4. Adquisición de vivienda
2. Otras acciones para apoyar el mercado de vivienda

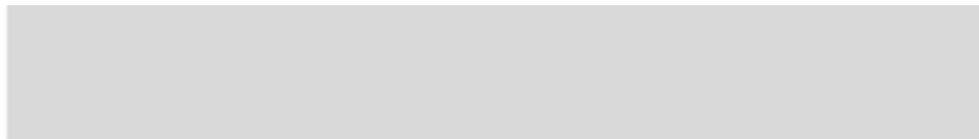
# Sociedad Hipotecaria Federal

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es un Banco de Desarrollo, de segundo piso, dirigido al sector vivienda. Busca fondear a Intermediarios Financieros como SOFOMES Hipotecarias, Cajas de Ahorro, Uniones de Crédito, SOFIPOS y Bancos para hacer llegar recursos al mercado que no cuenta con un sistema de seguridad social. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar, administrar y cobrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

SHF apoya disminuir el rezago habitacional:

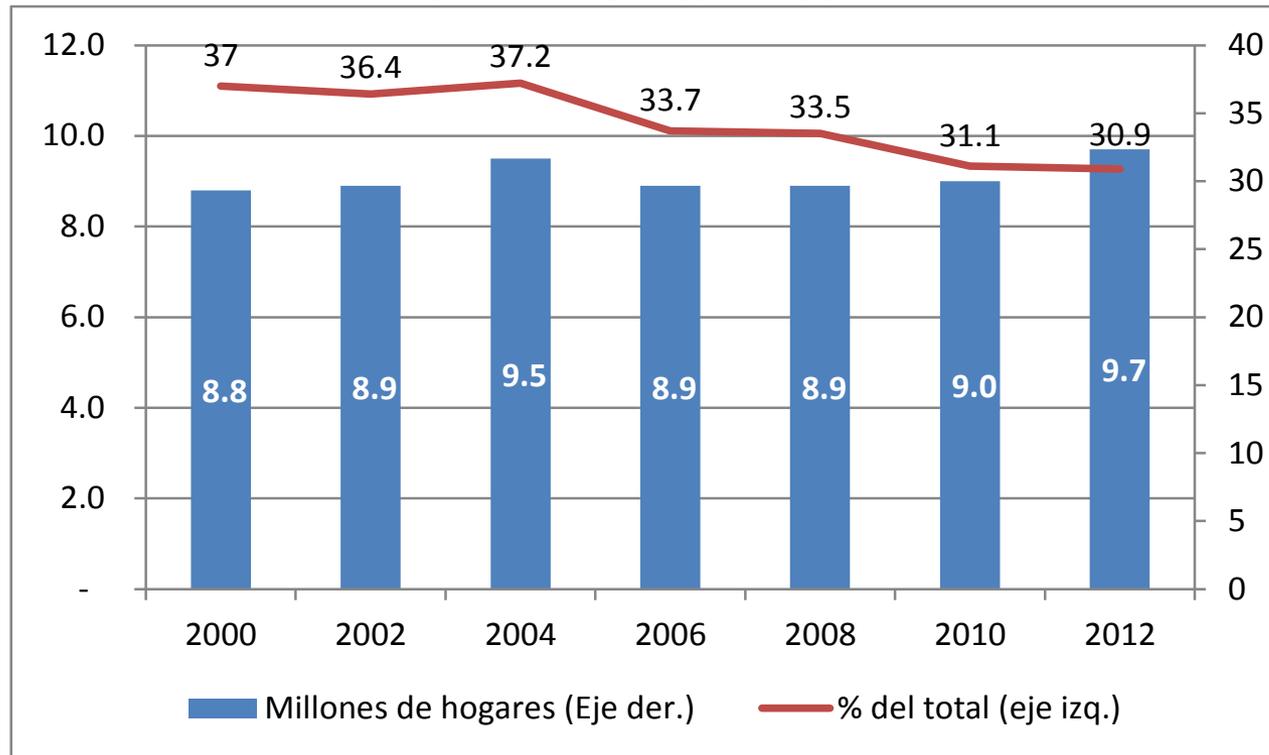
- Realizando un diagnóstico por entidad federativa en donde se estiman, entre otros indicadores, la demanda, la oferta y el rezago habitacional ampliado por tipo de soluciones de vivienda.
- Diseñando productos de financiamiento adecuados a las necesidades detectadas.

# Rezago Habitacional en México



# Rezago habitacional

Rezago habitacional histórico, 2000-12.  
(Millones de hogares y porcentaje)



- El número de hogares en rezago es de **9.7 millones**, lo que representa el **30.9% del total**.
- A pesar del crecimiento del sector, no se ha podido reducir el rezago habitacional (sólo un descenso de 6.1 puntos porcentuales en los últimos 12 años)
- **El 83.2% del rezago se concentra en la población abierta** y el resto corresponde a familias afiliadas a Infonavit o Fovissste.

# Rezago Habitacional

El **Rezago Habitacional Ampliado (RH)** es la suma de: **hacinamiento**, viviendas construidas con **materiales deteriorados**, y las viviendas edificadas con **materiales irregulares**.

- Hasta 2012 el **RH** es de 9'675,006 hogares, que representan el 30.9% del total de hogares en el país.

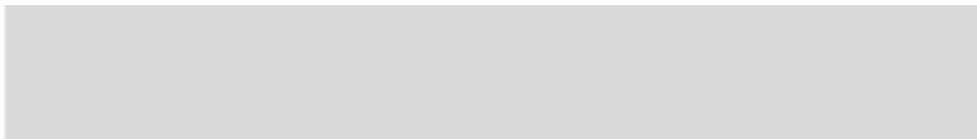
## Rezago Habitacional por tipo de Solución

- Las familias en rezago que residen en localidades urbanas y en transición es de poco más de 5 millones de hogares, es decir, más del 50% de los hogares en México.
- Por tipo de Solución, las familias en rezago que residen en zonas urbanas y en transición se ubican mayoritariamente con necesidades de mejoramiento y adquisición (dentro de adquisición se incluyen los productos de autoconstrucción y adquisición de lotes con servicios).

### Por tipo de solución

Nacional				Por tipo de solución			
				Mejoramiento	Autoproducción	Adquisición	
9,675,006	Afiliados	1,623,759	Urbanos y en transición	1,301,765	113,954	0	1,187,811
			Rurales	321,994	25,192	0	296,802
	No afiliados	8,051,247	Urbanos y en transición	4,125,485	2,584,280	385,479	1,155,726
			Rurales	3,925,762	2,804,356	856,616	264,790
			<b>9,675,006</b>	<b>9,675,006</b>	<b>5,527,782</b>	<b>1,242,095</b>	<b>2,905,129</b>

# Esquemas de financiamiento que ofrece SHF para abatir el Rezago Habitacional

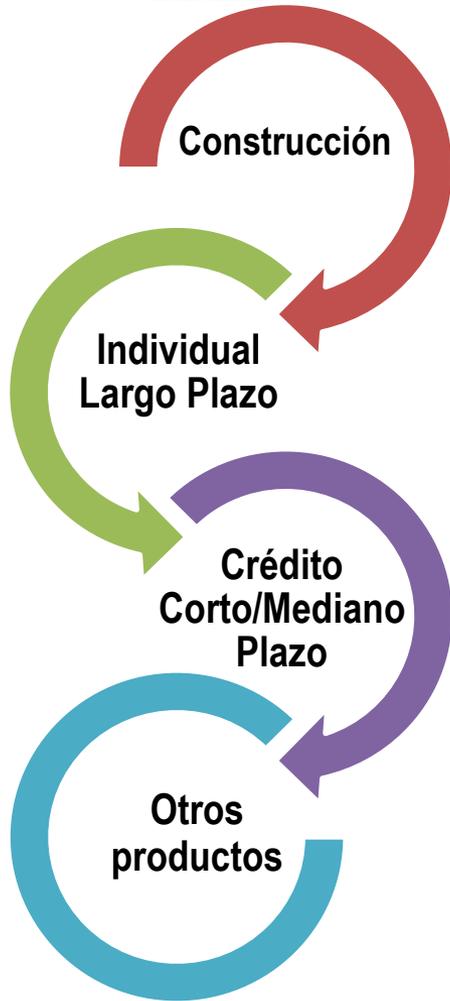


# Productos SHF 2014.

## Oferta actual de productos



Productos de SHF



- ECOCASA
  - Línea de Fondeo
  - Garantía SHF Construcción
  - Garantía Financiera para CEBURES
  - Créditos sindicados (Antes macropuentes)
- Línea de Fondeo
  - Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)
  - Garantía SHF Hipotecaria
- Línea de Fondeo para:
    - Construcción en Lote Propio
    - Autoproducción
    - Mejoramiento
- ONAVIS: FOVISSSTE / INFONAVIT
  - Convenios con Estados y Municipio
  - Desarrollos Certificados



# Productos para abatir Rezago Habitacional

Oferta actual de productos



Productos de SHF

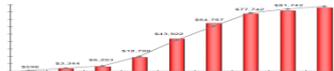


Líneas de FONDEO para:

- Adquisición de Lotes con Servicios
- Construcción en Lote Propio
- Autoproducción de Vivienda Asistida
- Mejoramiento



- Adquisición de vivienda
- ONAVIS: FOVISSSTE
- CONVENIOS: Estados, Municipios, Universidades.

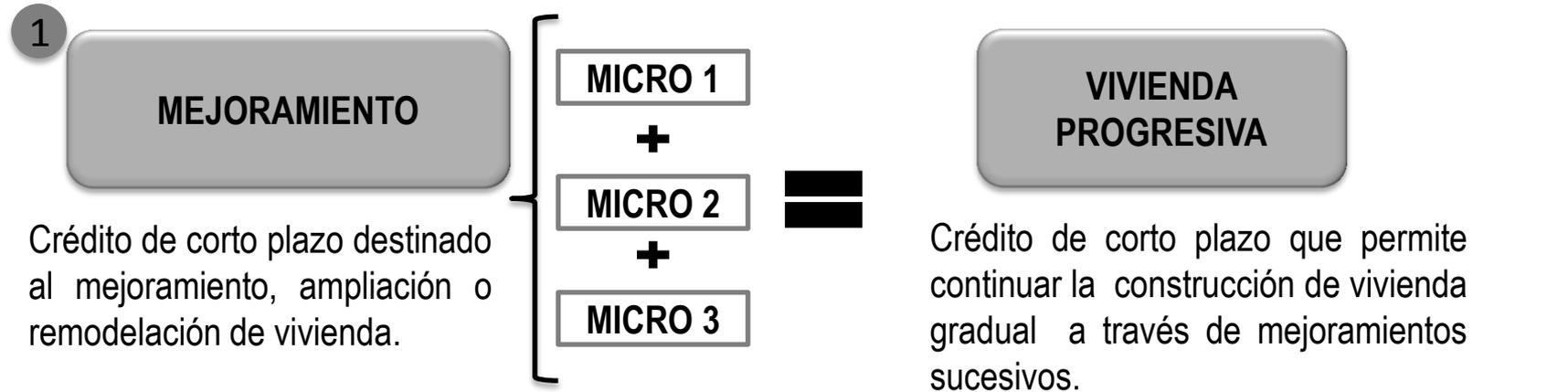


- Área de Estudios de Vivienda (estadísticas e investigación)
- Educación Financiera

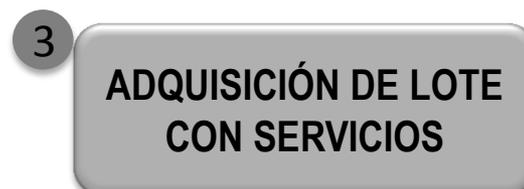


# Oferta de Productos SHF para vivienda progresiva

Al ser el mejoramiento una de las soluciones con más demanda se diseñaron soluciones de microfinanciamiento con las que las familias puedan lograr construir una vivienda progresiva.



Crédito de mediano plazo destinado a la autoproducción de vivienda terminada con la participación de una APV, dando inicio a una vivienda progresiva.



Crédito de mediano plazo destinado a la adquisición de un lote con servicios, como inicio de un patrimonio.



Crédito de mediano plazo destinado a la construcción en lote propio a través de constructoras locales.

# Objetivo de la Autoproducción

El objetivo es financiar los esfuerzos que hacen las familias mediante procesos de autoproducción con la asistencia de una Agencia Productora de Vivienda (APV), para producir soluciones habitacionales de acuerdo con su nivel de ingresos, necesidades familiares, espacios y condiciones culturales.

**Autoproducción de vivienda:** es el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción\*



ANTES



DESPUÉS

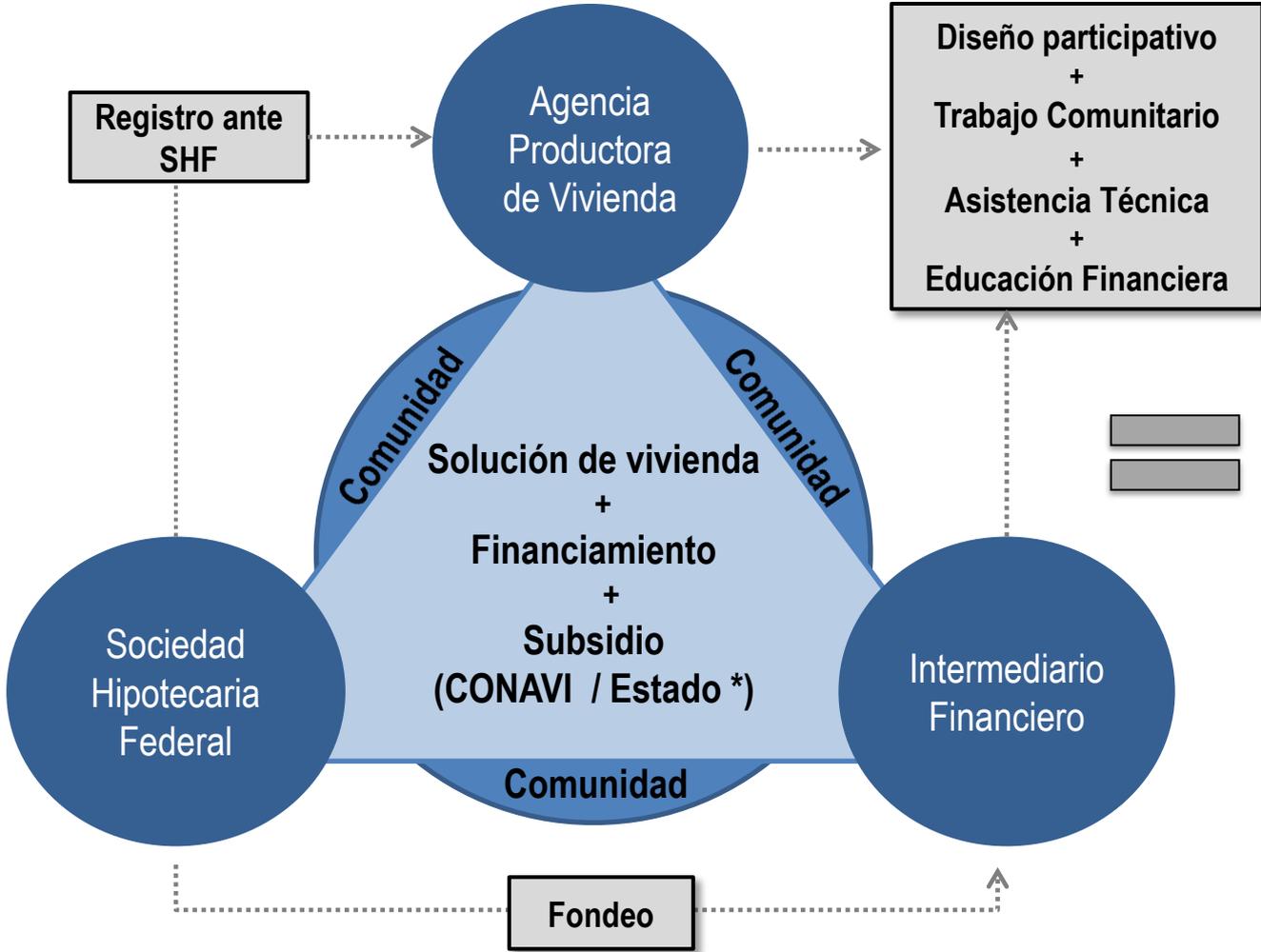
# Proceso de Autoproducción de Vivienda Asistida con SHF



1. Las APV proponen a las comunidades una solución de vivienda adecuada a sus necesidades y presupuesto, les proporcionan asistencia técnica en el diseño, materiales e insumos necesarios para construir su vivienda.
2. Las familias solicitan un crédito a algún Intermediario Financiero (IF) para la autoproducción de sus viviendas.
3. El IF evalúa la capacidad crediticia de las familias y, en su caso, otorga el crédito.
4. SHF otorga el fondeo al IF.
5. CONAVI y/o los Gobiernos Estatales y Municipales, otorgan subsidios para hacer más accesible la solución de vivienda.
6. El IF individualiza los créditos a las familias interesadas.
7. Las APV llevan a cabo el proceso productivo de las soluciones de vivienda con la participación de la comunidad.
8. Los acreditados pagan el crédito al IF.

# Autoproducción de Vivienda: SUMA DE ESFUERZOS

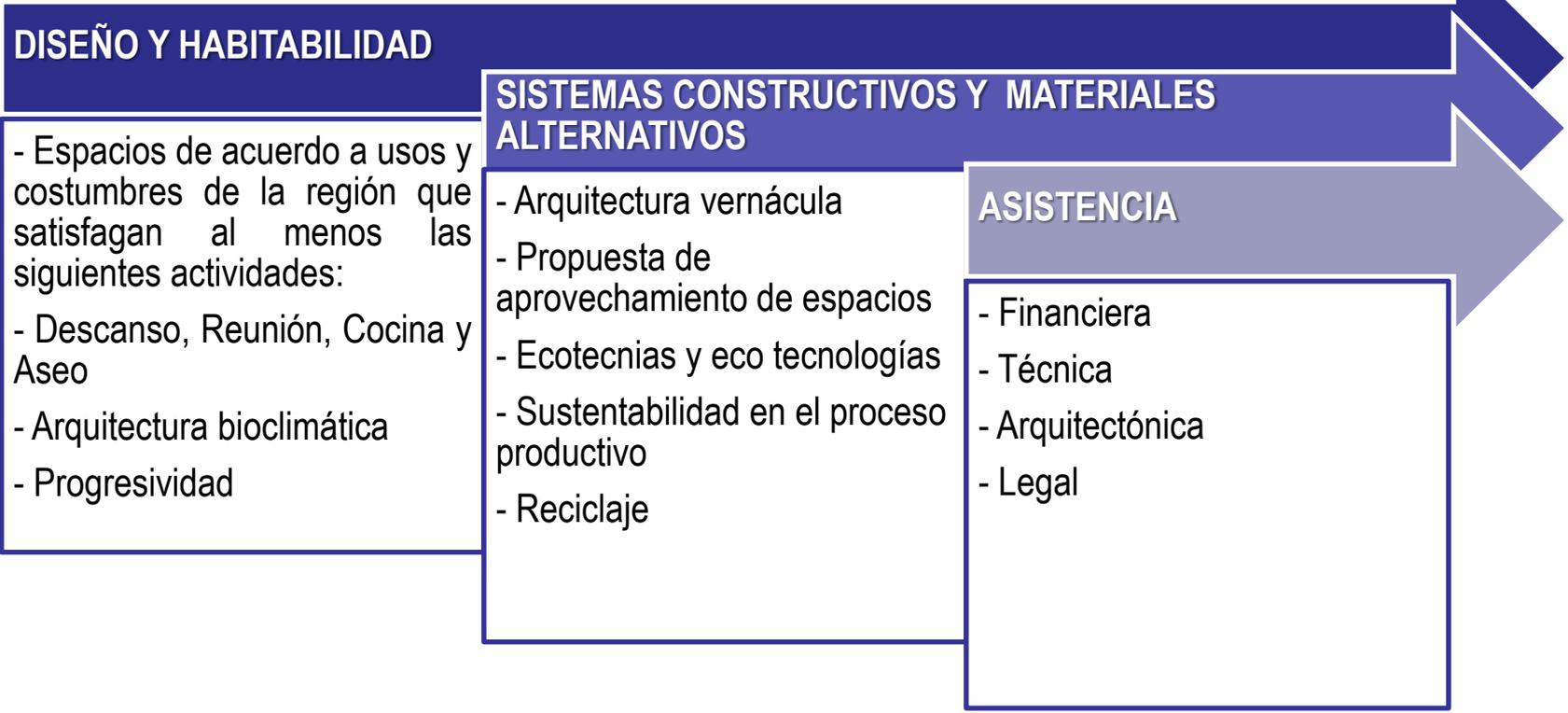
Alineación de incentivos y creación de sinergias entre los diferentes participantes.



\* Apoyos gubernamentales: garantías adicionales, subsidios adicionales, complemento en los créditos.

# Soluciones integrales

SHF busca que las Agencias Productoras de Vivienda cuenten con principios sociales mediante los cuales logre llevar una solución de vivienda basada en el involucramiento de la comunidad durante proceso de diseño participativo y de construcción, brindando asesoría técnica, financiera y legal a las familias que requieran de sus servicios.



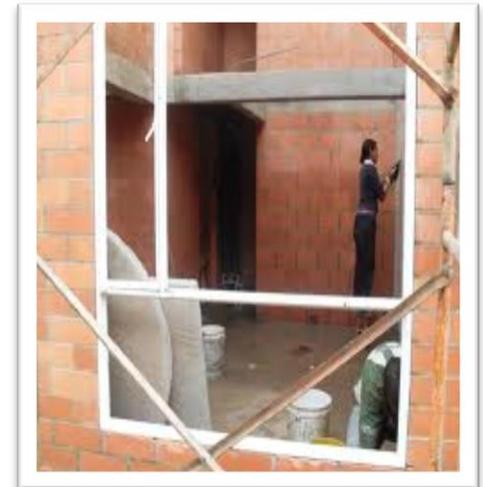
# Características de los Créditos Individuales de Autoproducción de Vivienda Asistida

- Las familias deben de comprobar la “posesión” del lote donde planean construir.
- No se requiere una garantía hipotecaria.
- Ahorro previo del 5% del valor de la solución.
- Plazo máximo del crédito: hasta 10 años.
- Monto máximo de la solución: (103 SMGV.)
- Puede ser complementado con subsidios federal de CONAVI del programa “Esta es tu Casa”
- Puede contemplar un subsidio adicional por parte del gobierno estatal o municipal.
- Existen esquemas de ahorro como instrumento para la comprobación de ingresos.
- La construcción de las viviendas debe realizarse en un plazo máximo de 4 meses, siempre bajo la supervisión de una APV registrada para hacerlo.



# Características de los Créditos de Mejoramiento con SHF

- Las familias cuentan con una vivienda en donde desean llevar a cabo un mejoramiento, remodelación o ampliación.
- Existen esquemas de ahorro como instrumento para la comprobación de ingresos.
- Ahorro previo del 5% del valor de la solución.
- Plazo máximo del crédito: hasta 36 meses.
- Monto máximo del crédito: \$50,000.00
- Puede ser complementado con subsidios federal de CONAVI\* del programa “Esta es tu Casa”
- Puede contemplar un subsidio adicional por parte del gobierno estatal o municipal.



# Características del Crédito de Adquisición de Lotes con servicios

- Crédito **en pesos**. Si la solución de vivienda tiene subsidio, deberá cumplir los requisitos de valor y aportaciones requeridos por CONAVI.
- Porcentaje máximo de crédito: Hasta 90% del avalúo.
- El plazo **máximo del crédito** será hasta 60 meses.
- **Tasa de fondeo SHF**: De acuerdo con las tasas definidas por Finanzas de SHF según la metodología aprobada.
- Puede ser complementado con subsidios federal de CONAVI\* del programa “Esta es tu Casa”.
- El crédito de SHF **cuenta con garantía fiduciaria** y tendrá **garantía hipotecaria** entre la EF y el acreditado. Asimismo SHF revisará que el destino del crédito, la documentación del lote y el expediente cumplan con las políticas de crédito aprobadas.
- Una vez terminado el crédito de adquisición del lote con servicios se podrá construir la vivienda a través del producto de Construcción en Lote Propio o Autoproducción de Vivienda Asistida, en donde la Entidad Financiera (EF) tendrá el conocimiento previo del comportamiento de pago del cliente.



# Características del Crédito de Adquisición de Vivienda

- Crédito para la adquisición de vivienda nueva o usada, SHF otorga un crédito a largo plazo con garantía hipotecaria.
- El crédito puede ir acompañado del subsidio de la CONAVI.
- El crédito puede otorgarse en cofinanciamiento con el Infonavit o Fovissste.
- Porcentaje máximo de crédito: Hasta 90% del avalúo.
- Enganche del 10%.
- Valor de la vivienda de hasta 555,555 UDIS.
- El plazo **máximo del crédito** será hasta 300 meses (25 años).
- **Tasa de fondeo SHF:** De acuerdo con las tasas definidas por Finanzas de SHF según la metodología aprobada.
- El crédito de SHF **cuenta con garantía fiduciaria** y tendrá **garantía hipotecaria** entre la EF y el acreditado.
- Relación pago –ingreso será hasta 33%.



# Otras acciones para apoyar el mercado de vivienda: Educación Financiera, ONAVIS, OREVIS, Municipios y Universidades

- Con el diagnóstico y diseño de soluciones pertinentes en cada caso, SHF ha desarrollado el **Programa de Educación Financiera de Sociedad Hipotecaria Federal**, el cual apoya a las familias en la elección correcta de una solución de vivienda. Se imparten talleres a las personas interesadas, ANTES de contratar algún producto, para que identifiquen cuál de las soluciones ofrecidas es la más adecuada a sus necesidades.
- Particularmente en el caso de las acciones con **FOVISSSTE** e **INFONAVIT**, se han desarrollado sinergias en materia de financiamiento que benefician directamente a derechohabientes, e indirectamente al sector de la construcción, disminuyendo significativamente el plazo de pago de las viviendas adquiridas con créditos de ambos Organismos Nacionales de Vivienda.
- Asimismo, se apoya a los **Estados y Municipios** en el diseño e implementación de programas de vivienda, el cual queda plasmando en los convenios de colaboración. En este programa todos los involucrados y colaboradores participan con una aportación sustancial en subsidio líquido o en especie (por parte del Estado o Municipio), logrando un círculo virtuoso en donde combinamos:
  - Aportaciones de los Estados y Municipios,
  - Subsidios de CONAVI,
  - Crédito de SHF y,
  - Garantías de FONHAPO\*.

También estamos iniciando la firma de convenios de colaboración con **Universidades**, siguiendo un esquema similar al de Estados y Municipios, en donde la Universidad aporta un apoyo a sus empleados y maestros.



**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**  
**Esquemas de Financiamiento**

**Foro de consulta pública para el  
Programa Nacional de Desarrollo Social 2014-2018**

*Mesa de discusión*

*“Servicios, calidad y espacios en la vivienda”*