



# Informe de Terminación de Proyecto

---

## México – Programa de Financiamiento de Vivienda PCR

**Nombre del Proyecto:** Programa de Financiamiento de Vivienda

**País:** México

**Sector/Subsector:** Desarrollo Urbano y Vivienda

**Equipo de Proyecto Original:** Fabrice Henry (RE2/FI2), jefe del equipo de proyecto; Kurt Focke (RE2/FI2); Bruce Ferguson (RE2/FI2); Dana Martin (LEG/OPR); Ophelie Chevalier (LEG/OPR) y César Bustamente (COF/CME). Yolanda Galaz (RE2/FI2).

**Número de Préstamo(s), CT(s):** 1298/OC-ME

**Número de Proyecto(s):** ME-0137

**Fecha del QRR:** 22 de junio de 2009

**Fecha de Aprobación Final del PCR:**

**PCR Equipo: Autor Principal y Miembros:** Morgan Doyle (ICF/CMF); Joaquín Lozano (CMF/CME); Jorge Luis Burgos (CMF/CME), Ángela Rabanal (ICF/CMF) y Eduardo Carrillo (consultor externo).

## Índice

<b>I.</b>	<b>INFORMACIÓN BÁSICA .....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>EL PROYECTO.....</b>	<b>2</b>
A.	CONTEXTO DEL PROYECTO .....	2
B.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	2
i.	Objetivos del Desarrollo .....	2
ii.	Componentes .....	3
C.	REVISIÓN DE LA CALIDAD DEL DISEÑO .....	3
<b>III.</b>	<b>RESULTADOS .....</b>	<b>4</b>
A.	EFFECTOS DIRECTOS.....	7
B.	EXTERNALIDADES.....	8
C.	DESEMBOLSOS .....	9
D.	PRODUCTOS .....	10
<b>IV.</b>	<b>IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>10</b>
A.	ANÁLISIS DE LOS FACTORES CRÍTICOS.....	10
B.	DESEMPEÑO DEL PRESTATARIO/AGENCIA EJECUTORA .....	11
C.	DESEMPEÑO DEL BANCO .....	11
<b>V.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>12</b>
A.	ANÁLISIS DE FACTORES CRÍTICOS.....	12
B.	RIESGOS POTENCIALES .....	12
C.	CAPACIDAD INSTITUCIONAL.....	13
<b>VI.</b>	<b>EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO .....</b>	<b>13</b>
A.	INFORMACIÓN SOBRE RESULTADOS .....	13
B.	SEGUIMIENTO FUTURO Y EVALUACIÓN Ex-POST .....	14
<b>VII.</b>	<b>LECCIONES APRENDIDAS.....</b>	<b>15</b>

## Anexos

1. Tabla de Indicadores
2. Informe de cierre del Préstamo
3. Acta del taller de cierre
4. Evaluación del Prestatario
5. Acta del QRR



## Abreviaturas y Acrónimos

<b>AFORES</b>	<b>Administradoras de Fondos para el Retiro</b>
<b>BANOBRAS</b>	<b>Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, SNC</b>
<b>BID</b>	<b>Banco Interamericano de Desarrollo</b>
<b>FONHAPO</b>	<b>Fondo Nacional de Habitaciones Populares</b>
<b>FOVI</b>	<b>Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda</b>
<b>FOVISSSTE</b>	<b>Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguro Social al Servicio de los Trabajadores del Estado</b>
<b>INFONAVIT</b>	<b>Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores</b>
<b>PROSAVI</b>	<b>Programa Social de Vivienda</b>
<b>SEDESOL</b>	<b>Secretaría de Desarrollo Social</b>
<b>SHCP</b>	<b>Secretaría de Hacienda y Crédito Público</b>
<b>SHF</b>	<b>Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.</b>
<b>SOFOLES</b>	<b>Sociedades Financieras a Objeto Limitado</b>
<b>UPV</b>	<b>Unidad de Política de Vivienda</b>



## I. Información Básica

DATOS BÁSICOS (MONTO EN US\$)	
NO. PROYECTO: ME0137	TITULO: Programa de Financiamiento de Vivienda
Prestatario: Estados Unidos Mexicanos Agencia ejecutora (AE): Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)	Fecha aprobación Directorio: 13 de diciembre de 2000 Fecha efectividad contrato préstamo: 6 de septiembre de 2001
Préstamo(s): Préstamo 1298/OC-ME Sector: Desarrollo Urbano y Vivienda	Fecha elegibilidad primer desembolso: 20 de febrero de 2003
Instrumento de préstamo: PBL (Sector Loan) – Investment/Specific Investment Operation	<u>Meses en ejecución</u> * desde aprobación: 92 * desde efectividad del contrato: 84
	<u>Períodos de desembolso</u> Fecha original desembolso final: 6 de septiembre de 2004 Fecha actual desembolso final: 7 de diciembre de 2008 Extensión acumulativa (meses): 51 Extensión especial (meses): 0
	<u>Monto préstamo(s)</u> * Monto original: US\$ 505.000.000 * Monto actual: US\$ 505.000.000 * Pari Passu (si aplica): 43.17%
	Fueron fondos redireccionados de [ ] o a [ ] este proyecto? [ x ] N/A (favor marcar una)
	Monto US\$:  Número de proyecto(s) o subproyecto(s) para donde los fondos fueron redireccionados:  Número de Project(s) o subproyecto(s) de donde los fondos fueron redireccionados:
Reducción de Pobreza (PTI): No Equidad Social (SEQ): Si Clasificación ambiental: C	<u>Desembolsos</u> * Monto actual: US\$ 505,000,000 (100%)  <u>Costo total del proyecto</u> (estimado original): US\$ 1,170,000,000  <u>En estado de "Alerta"</u> Está el proyecto "en alerta" por PAIS: No

Resumen de la Clasificación de Desempeño				
OD	<input type="checkbox"/> Muy Probable (MP)	<input checked="" type="checkbox"/> Probable (P)	<input type="checkbox"/> Poco Probable (PP)	<input type="checkbox"/> Improbable (I)
PI	<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)
SO	<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

\* OD = Objetivos de Desarrollo; PI = Progreso en la Implementación; SO = Sostenibilidad

## **II. El Proyecto**

### **a. Contexto del Proyecto**

Con la finalidad de contar con mayores recursos para promover la ampliación de las actividades del sector vivienda, el 6 de septiembre de 2001 se acordó firmar con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) la instrumentación del Programa “Financiamiento de Vivienda”, parcialmente financiado con recursos del contrato de préstamo número 1298/OC-ME celebrado entre el BID y Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (BANOBRAS), este último como prestatario de la operación por un monto total de 505 millones de dólares con garantía del Gobierno Federal.

Este programa apoyaría la consolidación de una iniciativa exitosa de construcción de viviendas patrocinada por el gobierno, que tenía como finalidad incorporar a las familias de ingresos bajos a moderados al mercado hipotecario formal, y contribuiría al financiamiento de sus programas durante el periodo 2001-2002, lo que daría suficiente tiempo al gobierno entrante para que desarrollara una estrategia amplia para el sector vivienda. El programa financiaría un componente de subsidios, destinado a introducir un mecanismo de subsidio inicial para reemplazar al anterior subsidio de la tasa de interés; y un componente de asistencia técnica para fortalecer a la institución a cargo del programa, desarrollaría una estrategia sostenible de financiamiento, fomentaría el establecimiento de un marco adecuado de una política para la vivienda y apoyaría a la vez el desarrollo del mercado hipotecario secundario.

Las principales características financieras fueron las siguientes:

- Monto: 505 millones de dólares de los Estados Unidos de América.
- Amortización: 25 años incluyendo un período de gracia de tres años.
- Intereses pagaderos semestralmente (capitalizables).
- Comisión de crédito: 0.25% sobre montos desembolsados.
- Comisión de inspección y vigilancia: 1% sobre el monto del préstamo.

Este contrato de préstamo se enmendó el 23 de enero de 2003, con la principal intención de sustituir al prestatario de esta operación BANOBRAS por Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), firmando esta enmienda BANOBRAS; BID y por la propia Institución.

### **b. Descripción del Proyecto**

#### **i. Objetivos del Desarrollo**

El objetivo general del programa fue mejorar la eficiencia del sistema formal de financiamiento de vivienda de México y facilitar su expansión a los segmentos de la población de menores ingresos.

En concreto, el programa propuesto tenía por fin consolidar la reforma de una institución exitosa de financiamiento hipotecario de segunda instancia, el FOVI, y

financiar las hipotecas y subsidios de vivienda admisibles bajo las normas operativas del programa.

## ii. Componentes

El programa estaba compuesto por dos componentes principales:

- A. **Inversión. Componente de subsidios (US \$495 millones).** Este componente proporcionó recursos para cofinanciar los programas de crédito y de subsidio del FOVI para el período 2001-2002. Los recursos del BID fueron transferidos al FOVI en moneda mexicana por intermedio de BANOBRAS en forma de un préstamo.

El FOVI utilizó los recursos del préstamo para generar una combinación de hipotecas a tasas de mercado y de subsidios iniciales, sin descapitalizar al FOVI. Las hipotecas financiadas con recursos del BID fueron completadas con fondos captados en los mercados de capital, mientras que los subsidios iniciales financiados con recursos del BID se complementaron por medio de asignaciones presupuestales y otros recursos similares.

- B. **Componente de asistencia técnica (US \$10 millones).** Este componente tuvo por objeto preparar al FOVI para estar a la altura de las exigencias futuras (administración del subsidio inicial y acceso a los mercados financieros).

Los recursos de este componente se destinaron a:

- Mejorar el marco de la política de vivienda aplicable a las operaciones de la Institución.
- Fortalecer la estructura del mercado primario.
- Facilitar la creación del mercado secundario.
- Introducir mejoras en el área operativa de la Institución.

### c. Revisión de la Calidad del Diseño

A pesar de los retrasos en los 2 primeros años, durante los cuales el Gobierno Federal llevó a cabo una serie de cambios estructurales en el sector y que resultó con la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal, se considera que fue muy acertado esperar a que se fundara y asentara esta nueva institución. Al final los objetivos fueron alcanzados y se lograron colocar todos los recursos. La SHF nace con el criterio correcto de dar subsidios directos a tasa de mercado y se logro que fueran capaces de vender este modelo y cambiar una práctica que viene de muchos años atrás. Se considera que el diseño fue plenamente satisfactorio ya que el Banco tuvo un rol muy importante en la realización de estos cambios y porque se tuvo la capacidad de reaccionar y adaptarse al nuevo modelo presentado por la SHF.

#### Revisión de la Calidad del Diseño

<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Plenamente Satisfactorio(PS)	<input type="checkbox"/> Menos que Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Insatisfactorio (I)
---	--	---	--

### **III. Resultados**

#### **INVERSIONES**

- **Financiamiento a viviendas con subsidio** - La política de vivienda durante la administración del programa tuvo un sentido preponderantemente social y buscó ampliar el acceso de las familias de bajos recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida.

Para el 2008 la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) enfocó su estrategia a la innovación de soluciones para la vivienda social. En este sentido, conjuntamente con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), continuó con la instrumentación del Programa de Crédito complementado con Subsidio "Esta es tu Casa".

Los subsidios otorgados fueron al frente y en tanto los financiamientos fueron bajo condiciones de mercado. Para tal efecto, SHF fijó una tasa de interés basada en el costo del financiamiento, más costos inherentes a los riesgos de crédito, el costo de administración y el crecimiento del capital.

Durante la ejecución del programa se mantuvo el compromiso de otorgar los financiamientos en condiciones de mercado a los intermediarios financieros y a los acreditados finales:

Asimismo, la SHF procuró establecer tasas más accesibles para los hogares de ingresos bajos con la finalidad de incentivar el programa de subsidios.

De los créditos para adquisición, la mayor proporción se otorgó a familias con ingresos equivalentes entre tres y cuatro salarios mínimos.

- **Balance de SHF** - Los activos totales de SHF al cierre del programa (diciembre 2008), fueron de 90,444 millones de pesos, de los cuales 51,528 millones corresponden a cartera de crédito. Los pasivos totales son por 72,506 millones de pesos, en tanto que el capital contable de SHF asciende a 17,938 millones al final del periodo.
- **Política de subsidios** - A partir de 2007 la Comisión Nacional de Vivienda fungió como administradora del programa de subsidios y la SHF fue la encargada de diversificar los destinos del crédito con subsidio, principalmente para mejoramiento de vivienda, logrando así atender necesidades de soluciones de vivienda de la población.

Durante el último año de ejecución del préstamo fueron otorgados 66% más subsidios respecto al año anterior.

- **Transformación institucional** - Uno de los objetivos del proyecto fue apoyar la transformación institucional del FOVI. Con el proyecto se incentivaron las condiciones para la creación de Sociedad Hipotecaria

Federal, como una institución con capacidades de tomar recursos del mercado financiero, como fomentador del mercado secundario de hipotecas y fondeador en condiciones de mercado, apoyado por una estructura orgánica y jurídica que le permite ampliar las funciones que FOVI tenía limitadas.

- **Avance global del Programa** - Uno de los objetivos del programa fue incrementar la atención de población de ingresos medios y bajos, a través de créditos hipotecarios en México. El programa se diseñó para ser llevado a cabo en 2 etapas de desembolsos (50% del monto total del préstamo en cada una de ellas). Para pasar a la segunda etapa SHF realizó reformas asociadas con: 1) Manejo de riesgos, 2) Revisión ambiental, 3) Políticas de acceso equitativo por género, 4) Mecanismos de seguimiento de impacto y 5) Sistema de Registro contable que permita medir el valor económico agregado por unidad. El compromiso para la segunda etapa de desembolso por parte de la SHF, fue que por cada peso que se financiara con recursos del BID para otorgamiento de créditos con subsidios, la SHF aportaría dos pesos de recursos financiados.

Para lograr el cumplimiento de este compromiso fue necesario modificar las condiciones de los financiamientos de la componente de Inversiones tratando de apegarse lo más posible a los parámetros originales del programa.

Gracias a los nuevos programas creados por la SHF para brindar atención a las familias de menores ingresos, como los Cofinanciamientos con INFONAVIT y FOVISSSTE, Renta con Opción a Compra y Microfinanciamiento, fue posible obtener la aprobación por parte del BID para dicha modificación y, justificar en tiempo y forma, el aporte local.

La SHF presentó al BID para su No Objeción una propuesta de modificación de las condiciones de los financiamientos del componente de Inversiones en la contraparte local. El 1 de julio de 2008, el BID otorgó su No Objeción a esta modificación, y con lo cual, el 8 de julio de 2008 la SHF solicitó el reconocimiento del aporte local por el monto total pendiente de comprobar.

## **ASISTENCIA TÉCNICA**

La aplicación de los recursos asociados al Componente de Asistencia Técnica, estuvieron destinados al Fortalecimiento de la infraestructura del mercado primario, a través el financiamiento de las actividades siguientes:

- Adopción de medidas para los organismos estatales de registro de propiedad para estandarizar la recolección y el manejo de la información y mejorar sus sistemas.
- Desarrollo de lineamientos para ayudar a los estados a perfeccionar el marco jurídico y reglamentario para la ejecución de garantías hipotecarias.

Con la finalidad de tener acceso a los recursos contemplados en este componente fue necesario suscribir con el Banco Interamericano de Desarrollo un Convenio Modificatorio, de fecha 13 de diciembre de 2005, que permitiera



fundamentar la utilización de los recursos y reorientar la ejecución y nuevas condiciones para contratación y selección de expertos individuales.

De los estudios anteriormente acordados se decidió su cancelación debido a que en su mayoría fueron realizados con recursos propios de SHF.

La SHF instrumentó dos importantes consultorías durante la ejecución del programa:

**Metodología para la Consultoría de Diagnósticos, Líneas de Base y Mediciones Periódicas.** Si bien en un inicio esta consultoría se consideró en el Plan de Adquisiciones de Asistencia Técnica esta sigue siendo instrumentada con recursos propios de la SHF, y asignada a la firma consultora nacional denominada Centro de Información Registral, Catastral y Económica, A.C., continuándose su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2009.

Con la cual, se establecen los criterios y la metodología de medición del estado de modernidad y avances, en referencia al Modelo de Modernización del Registro Público de la Propiedad, modelo desarrollado en conjunto por la CONAVI, Sociedad Hipotecaria Federal, la Asociación Nacional del Notariado Mexicano y el Instituto Mexicano de Derecho Registral (IMDERAC), que agrupa los Directores de los Registros Públicos de la Propiedad. Ejecuta y define la Línea de Base del RPP, que es el punto de partida ó estado actual de modernidad en que se encuentra el RPP en estudio; estableciendo a su vez los Análisis de Brecha y Recomendaciones en cada componente, para determinar las acciones específicas de modernización por cada componente del Modelo.

Al cierre del préstamo, la SHF practicó dicha consultoría en todas las entidades federativas del país, determinando la situación actual de las oficinas registrales respecto a lo establecido en el Modelo Integral de Registro Público. Con la aplicación de esta consultoría, la SHF se ha posicionado dentro del Programa Nacional de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad, en virtud de que las propias entidades federativas fueron solicitando el apoyo de SHF para que el Diagnóstico-Línea de base inicial, análisis de brecha y recomendaciones que emanen de esta consultoría sean reflejadas en sus planes de modernización.

- **Metodología para la Incorporación/Migración del Acervo Documental a Medios Electrónicos.** Los trabajos realizados por la firma Consultoría Integral en Tecnologías de Información, S.A. de C.V. (COINTECH), comprendió el desarrollo de diagnósticos y análisis de los acervos, así como el desarrollo de la Metodología de Incorporación/Migración del Acervo Documental a Medios Electrónicos en cinco estados.

Como resultado de la aplicación de esta consultoría, se validaron 3,939,465 asientos registrales: Jalisco (819,741), Michoacán (785,000), Nuevo León (1,166,024), Quintana Roo (250,000) y Sonora (918,700). Al cierre de la

ejecución del préstamo fueron recibidos en su totalidad los entregables a satisfacción de la SHF.

Durante el último año de ejecución del préstamo fueron evaluados los tiempos de contratación de los proyectos "Administración y Coordinación del Programa de Modernización", "Análisis y evaluación de principales software registrales y su correspondiente adecuación e implementación en los Registros Públicos de la Propiedad" y "Desarrollo de la Norma Técnica de Certificación de Bases de Datos con base en la Metodología de Incorporación / Migración del Acervo Documental", tomándose la decisión de cancelarlos del Plan de Adquisiciones del Préstamo y los recursos fueron recategorizados al componente de Inversiones.

El 13 de octubre de 2008, la SHF solicitó la recategorización del saldo remanente del componente de Asistencia Técnica al componente de Inversiones y el 29 de octubre de 2008, el BID otorgó su No Objeción a dicha recategorización.

#### **a. Efectos Directos**

Ver página siguiente

LOGRO DEL LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO (OD)			
Objetivos de Desarrollo (Propósito)	Indicadores Claves de Efectos Directos		
1. Eficiencia del Sistema Formal de Vivienda para población de bajos ingresos, mejorada.  <b>Clasificación: Probable (P)</b>	<u>Efectos Directos Planeados:</u>		<u>Efectos Directos Logrados</u>
	<u>Línea de Base</u>	<u>Intermedia</u>	<u>Término del Proyecto</u>
	1.1 Otorgamiento de hipotecas Unidad: Número de hipotecas		45,000 (7 Sep 2007)
	<i><b>Nota: para mayor claridad, ver Anexo 1 en donde se incluye la información sobre los resultados de los indicadores clave.</b></i>		1.1 45,831
<b>Reformulación. No</b>			
<b>Reajuste ISDP:</b> [ X ] N/A			
<b>Resumen del(os) Objetivo(s) de Desarrollo Clasificación (OD):</b>			
[ ] Muy Probable(MP) <b>[ X ] Probable (P)</b> [ ] Poco Probable (PP)    [ ] Improbable (MI)			
<p>El programa no había logrado colocar todos los subsidios e hipotecas esperados debido a que hubo modificaciones en el proceso de asignación de los subsidios, que introdujo atrasos burocráticos y porque los precios de las viviendas habían variado debido a costos además de que los subsidios habían disminuido. El Banco y el ejecutor diseñaron un acuerdo que permitiera que se cumplieran los objetivos del programa tomando en cuenta una probable extensión del plazo, pero manteniendo los criterios de elegibilidad del programa, para beneficiarios de bajos ingresos del sector informal. En julio de 2007, el ejecutor presentó al Banco las proyecciones debidamente sustentadas con base en el nuevo esquema de otorgamiento de subsidios. Con base en dichas proyecciones, se estimó que, de otorgarse una prórroga de 15 meses por parte del Banco, la SHF estaría en posibilidad de ejecutar el programa en el componente de cartera de inversión al 100% a diciembre de 2008. El Banco otorgó esta prórroga y para el cierre de 2007 se rebasó la meta del programa de 45,000 hipotecas, llegando así a 45,831.</p> <p><b>Estrategia de País:</b> La SHF es una empresa adecuadamente capitalizada para su funcionamiento, con una cultura de gestión de riesgo arraigada y con una dotación de personal suficiente para cumplir su cometido. No se vislumbran problemas para esta transición de un sistema de financiamiento a otro.</p> <p>La sostenibilidad del programa de financiamiento, y de subsidios, se dará a través de los siguientes mecanismos institucionales: El gobierno mexicano ha definido una autoridad central, la CONAVI, antigua CONAFOVI, responsable de la política del sector vivienda. Se está trabajando en homologar los subsidios entre las distintas agencias que administran el sector. Por ahora, la CONAVI es la entidad que administrará los subsidios a la vivienda, misma que recibe la asignación presupuestaria de subsidios y los distribuirá entre los distintos agentes dispersores de recursos.</p> <p>Se ha definido rangos en los cuales trabajarán los distintos entes. FOVISSSTE e INFONAVIT, con sus clientelas que aportan a dichos fondos, en general mayores de 5 salarios mínimos. FONHAPO, a viviendas de muy bajos ingresos de menos de 3 salarios mínimos y SHF a viviendas alrededor de 5 salarios mínimos, con productos financieros dirigidos a atender también a familias de ingresos menores de 5 salarios mínimos.</p> <p>En 2003 se creó el FONAEVI (organismo coordinando por el FONHAPO), para coordinar con todos los organismos encargados de complementar los subsidios con financiamiento para la adquisición de vivienda. En 2004 se redujeron significativamente los financiamientos de crédito con subsidio que la SHF otorgaba debido a problemas operativos con las nuevas reglas de operación, lo cual desalentó a los IF's con los que operaba.</p> <p>A partir de 2007 la CONAVI asumió el manejo de los subsidios a la vivienda, siendo INFONAVIT el organismo con quien se dispersaron la gran mayoría de los recursos debido a las desventajas competitivas existentes para la SHF, puesto que los créditos de la SHF deben ser otorgados a tasas de mercado para poder ser bursatilizados, mientras que el INFONAVIT ofrece a sus acreditados tasas diferenciadas por rango de ingreso, menores a las de mercado.</p> <p>Sin embargo, el INFONAVIT que es un fondo al cual aportan los empleadores y trabajadores formales, ha destinado sus recursos a otorgar financiamiento con subsidio a la tasa de interés y al financiamiento masivo de viviendas. Esto entra en contradicción con las políticas de financiar viviendas a tasas de mercados. La CONAVI, antigua CONAFOVI, comparte la visión de INFONAVIT, de que al ser las tasas pasivas de mercado menores que las tasas que el INFONAVIT para a sus cotizantes, no hay subsidios cruzados de unos sectores a otros. Esta es un área que implica desafíos tanto para el Banco como para el país para evaluar los impactos de dichas políticas en la asignación correcta de recursos; y en los estímulos necesarios para generar la oferta de viviendas que requiere el país y los sectores de menores ingresos.</p> <p>El programa de crédito de la SHF, el PROSAVI, se ha desempeñado con un esquema institucional satisfactorio, otorgando financiamiento a condiciones de mercado que permite cubrir los costos de operación de los intermediarios financieros (SOFOL) así como los de la propia SHF. En este sentido, no se vislumbran problemas de orden financiero. Los proyectos que financia la SHF cumplen sin excepción la normativa ambiental nacional previo a la obtención de los permisos correspondientes para el desarrollo de los mismos. Para revisar la gestión ambiental de los intermediarios que trabajan con la SHF, se contrató una evaluación ambiental sobre una muestra estadísticamente representativa. Dicha evaluación encontró que no hay riesgos ambientales importantes en la cartera fondeada directamente por la SHF.</p>			

## b. Externalidades

En ese momento, el país necesitaba unas 700,000 viviendas adicionales cada año, solamente para dar cabida a la formación de nuevas familias. Se estimaba que el 50% de esa demanda estaba atendida por medio de los mercados informales.

Este proyecto tuvo externalidades positivas importantes:

1. Fomento importante de SOFOLES hipotecarias – Por medio del otorgamiento de fondeo de largo plazo a la SHF este pudo dotar de liquidez que resultó fundamental para el crecimiento de estas entidades en número de intermediarios y en la originación por parte de las mismas.
2. Fomentó una competencia en la oferta de soluciones hipotecarias en sectores no atendidos por la banca comercial o tradicional.
3. Se indujo el retorno de la Banca al otorgamiento de financiamiento hipotecario por el crecimiento sostenible y rentable de las SOFOLES hipotecarias.
4. Promoción del mercado secundario de hipotecas – El otorgamiento de líneas a las SOFOLES para fomentar la originación de hipotecas estandarizadas y de una calidad monitoreada por la SHF aunado al otorgamiento de garantías de pago oportuno permitió la creación de un instrumento de mercado para la bursatilización de carteras hipotecarias (BORHIS). Así mismo la demanda de los inversionistas institucionales por este tipo de instrumentos provocó un crecimiento exponencial de su colocación.
5. La creación de SHF, la calidad de gestión de su administración y el apoyo recibido por el BID, contribuyeron al desarrollo de una institución sólida que permitió la creación del instrumento de Garantía por Incumplimiento que posteriormente se transformó en un mercado dinámico de seguros hipotecarios.
6. La SHF, desde su creación, ha puesto en marcha una importante gama de programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más mexicanos, que tradicionalmente no han podido acceder al crédito hipotecario por distintos factores como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan tener su casa propia.

### c. Desembolsos

Costo Total del Proyecto - Planeado (US\$)		Costo Total del Proyecto - Actual (US\$)		Fechas de desembolsos
Primer tramo de desembolso	US\$ 250,000,000.00	Primer tramo de desembolso	US\$ 250,000,000.00	11/03/2003
Segundo tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	Segundo tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	17/12/2004
Tercer tramo de desembolso	US\$ 37,095,948.20	Tercer tramo de desembolso	US\$ 37,095,948.20	20/12/2004
Cuarto tramo de desembolso	US\$ 30,746,737.00	Cuarto tramo de desembolso	US\$ 30,746,737.00	01/09/2005
Quinto tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	Quinto tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	01/12/2005
Sexto tramo de desembolso	US\$ 93,922.33	Sexto tramo de desembolso	US\$ 93,922.33	20/10/2006
Séptimo tramo de desembolso	US\$ 119,246.09	Séptimo tramo de desembolso	US\$ 119,246.09	07/11/2006
Octavo tramo de desembolso	US\$ 25,000,000.00	Octavo tramo de desembolso	US\$ 25,000,000.00	13/11/2006
Noveno tramo de desembolso	US\$ 15,882,740.48	Noveno tramo de desembolso	US\$ 15,882,740.48	23/10/2007
Décimo tramo de desembolso	US\$ 7,269.739.30	Décimo tramo de desembolso	US\$ 7,269.739.30	22/11/2007
Onceavo tramo de desembolso	US\$ 8,336.666.60	Onceavo tramo de desembolso	US\$ 8,336.666.60	29/04/2008
Costo total del proyecto	US\$ 505.000.000	Costo total del proyecto	US\$ 505.000.000	
<b>Explique brevemente diferencias.</b> No hubieron diferencias, sin embargo el plazo de la ejecución se vio afectado de la fecha original del último desembolso pero se logró ejecutar plenamente todo el proyecto. Estos desembolsos suman US\$ 474,545,0000, y se refieren a los directamente relacionados con los componentes sustantivos del programa (inversión y asistencia técnica). El resto de los recursos del total de los US\$ 505 millones, son los referentes a los costos financieros que fueron financiados por el mismo préstamo.				

#### d. Productos

PROGRESO EN LA IMPLEMENTACION (PI)			
Componentes (Productos)		Indicadores Claves del Producto	
<b>Componente 1- Inversión:</b>  Costo total Componente 1: US\$ 1,129.090.000 BID: US\$ 464.545.000 Desembolso BID %: 41% del total del préstamo  <b>Clasificación: S</b>		<u>Productos Logrados</u>  Se establecieron tasas más accesibles para los hogares de ingresos bajos. Se otorgaron los financiamientos en condiciones de mercado a los intermediarios financieros y a los acreditados finales. Se diversificaron los destinos del crédito con subsidio, principalmente para mejoramiento de vivienda, logrando así atender necesidades de soluciones de vivienda de la población.	
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)		<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)
<b>Componente 2- Asistencia técnica:</b>  Costo total Componente 2: US\$ 10.000.000 BID: US\$ 10.000.000 Desembolso BID %: 100% del total de préstamo  <b>Clasificación: S</b>		<u>Productos Logrados</u>  Se instrumentaron dos importantes consultorias: A) Metodologías para la Consultoría de Diagnósticos, Líneas de Base y Mediciones Periódicas- Fue instrumentada con recursos propios de la SHF, se practico en todas las entidades federativas del país y se continúa su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2009. B) Metodología para la Incorporación/Migración del Acervo documental a Medios Electrónicos – Se validaron 3,939,465 asientos registrales en 5 estados: Jalisco, Michoacán, Nuevo León, Quintana Roo y Sonora.	
<b>Explique brevemente diferencias entre los productos planeados y actuales (si aplica).</b>  <input type="checkbox"/> N/A			
<b>Reestructuración. Indique si este componente del proyecto ha sido reestructurado (fecha aprobación por el Gerente). Describir brevemente las consecuencias de estos cambios.</b>  <input type="checkbox"/> N/A			
Resumen del Progreso en la Implementación Clasificación (PI):			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)		<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (I)
		<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)	

### IV. Implementación del Proyecto

#### a. Análisis de los factores críticos

México se encontraba en años que serían de importancia crítica para el sistema de financiamiento de vivienda. Las perspectivas de aumento del financiamiento privado eran inciertas, en circunstancias en que los bancos comerciales se preparaban para volver al mercado. El financiamiento público seguiría siendo escaso porque las restricciones presupuestarias subsistirían durante el futuro previsible. Dadas las repercusiones sociales de las actividades del sector, el Gobierno de México solicitó el apoyo del BID para ayudar a financiar el programa de subsidios durante el periodo de transición al régimen de las tasas de mercado.

Los recursos del programa deberían servir también como poder multiplicador para conseguir recursos privados y deberían de facilitar la conexión entre el sistema de financiamiento de vivienda y los mercados de capital. Esta operación fue compatible con la línea de acción del Banco encaminada a la promoción del desarrollo del sector privado de México.

Durante la implementación del proyecto los diferentes organismos participantes sufrieron cambios institucionales y administrativos. Por un lado la creación de SHF en el 2002 implicó renegociar los contratos de préstamo y entablar una reestructura de la operación para reflejar este hecho. Por otra parte el arreglo institucional federal responsable de la asignación y desembolso de subsidios sufrió varios cambios a lo largo de la ejecución del proyecto. Originalmente los subsidios habitacionales fueron asignados directamente por SHF pero esta función fue asumida por el FONHAPO y para el 2007 la misma fue a su vez transferida a la CONAVI.

También existieron fallas en la estimación de la capacidad de pago de los individuos necesaria para la adquisición de las viviendas. Por ser sobredimensionada la capacidad de pago al momento de la aprobación del programa, este sufrió demoras porque la combinación del subsidio, Ahorro Previo, y el crédito no resultó suficiente para volver asequibles la vivienda de interés social disponible en el mercado.

El proyecto se preparó en gran medida con el gobierno saliente, pero debía de tomar en cuenta los elementos específicos de la política de vivienda del nuevo gobierno por lo que el nuevo gobierno participó en la etapa previa a la negociación se solicitó su participación en las negociaciones del contrato de préstamos.

Gracias a la relación estrecha y participativa del Banco con la SHF y al seguimiento puntual a todo el proceso, el programa se llevó a cabo con éxito y se pueden resaltar logros importantes como:

- Convertir el subsidio a las tasas de interés en un subsidio al frente complementado por crédito hipotecario a tasas de mercado.
- Hacer que el subsidio inicial sea portátil por el prestatario, es decir, independiente de la vivienda que sería adquirida.
- Separar el financiamiento hipotecario del financiamiento de la construcción y reducir este último progresivamente.
- Diseñar y poner en práctica una estrategia de financiamiento sostenible para los programas del sector.
- Mejorar la orientación del subsidio al restringir su elegibilidad a las familias urbanas con ingresos inferiores al promedio.
- Fomentar la movilización de los recursos propios.

#### **b. Desempeño del Prestatario/Agencia Ejecutora**

Clasificación del Desempeño del Prestatario/Agencia Ejecutora			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

#### **c. Desempeño del Banco**

Clasificación del Desempeño del Banco			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

Derivado de la Evaluación del Prestatario se considera que en materia de disposición de recursos, los tiempos de respuesta del Banco fueron muy ágiles y esto efficientó el desarrollo del Proyecto.

## **V. Sostenibilidad**

### **a. Análisis de Factores Críticos**

En la actualidad, el sector de la vivienda en México enfrenta retos importantes por la coyuntura de desaceleración de los mercados financieros y falta de liquidez, y el fuerte crecimiento de la demanda de financiación hipotecaria, derivada de una demanda de vivienda en rápido aumento.

Dadas las actuales restricciones presupuestarias que confronta el Gobierno de México, el riesgo de sostenibilidad es inevitable en un sistema en que el financiamiento de los subsidios es parte del proceso presupuestario y, por ende, está sujeto a aprobación del Congreso. Por ello, se tiene que asegurar que el programa de subsidio dure y se amplíe.

La situación financiera del sector es un factor crítico ya que se encuentra debilitada por la discordancia que existía entre las tasas de interés de los activos y pasivos en su cartera. Los subsidios incorporados en las antiguas hipotecas se podrían convertir en una obligación sin financiamiento. Para mitigarlo se necesita separar claramente la antigua cartera de la nueva.

Por otro lado, existe un compromiso de la actual administración para mantener el crédito a la construcción e individualización de vivienda, garantizando en el mercado suficientes créditos y subsidios de salida a través de un financiamiento mínimo para 2009 por \$177,056 millones de pesos, manifestado en el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor firmado el 13 de marzo de 2009.

### **b. Riesgos Potenciales**

Actualmente el país se encuentra en medio de una grave crisis financiera internacional. Dicha crisis, desatada por una serie de prácticas no prudentes en el sector hipotecario estadounidense, plantea ciertos retos, tanto por la vinculación psicológica entre los mercados hipotecarios de México y los Estados Unidos, como por la relación estrecha entre el crecimiento de dichas economías. La crisis financiera en EE.UU. y sus secuelas posibles en la economía real ya está teniendo impacto sobre las expectativas de crecimiento en México, por ello se corre el riesgo de que suba más la tasa de intereses doméstica, que se dé una reducción en la demanda de financiación hipotecaria y un incremento en la tasa de morosidad de la cartera hipotecaria.

El mercado de vivienda no se encuentra blindado a la fuerte volatilidad observada en el sector hipotecario estadounidense y aunque no existe relación con empresas hipotecarias, los inversionistas nacionales se encuentran nerviosos sobre todo en la parte del crecimiento de la inflación mundial.

Por la naturaleza contracíclica del accionar de la SHF, la reducción del crecimiento de la economía no mermaría la importancia de su fondeo, sino, por el contrario, lo convertiría en aún más importante.

En estos momentos, las empresas del sector hipotecario mexicano atraviesan un momento difícil y enfrentan retos que podrían afectar al sector, como las presiones inflacionarias, la pérdida de empleos y un menor crecimiento de la economía interna.

De existir más incrementos en los precios se corre el riesgo de que el banco central aumente más la tasa de interés doméstica, y bajo este escenario las empresas hipotecarias tendrían que absorber el impacto del incremento, ya que los créditos fueron pactados a tasa fija, es decir no la pueden subir de acuerdo con cómo se vaya comportando el mercado.

Cabe destacar que por ser una operación con garantía de la Federación, no se vislumbra un riesgo importante de crédito para el Banco.

### **c. Capacidad Institucional**

La SHF cuenta con garantía plena de soberanía para obligaciones adquiridas hasta 31 de diciembre de 2013, además ha generado rendimientos positivos todos los años desde su creación.

De igual forma, la SHF ha tenido un papel decisivo en la promoción de la financiación hipotecaria en condiciones de mercado en México, y ha sido catalizadora de la expansión de la participación y oferta privada en el sector.

Ahora ante un panorama en el que los mercados financieros se han vuelto turbulentos y escasea el fondeo, la SHF se ha convertido en el principal proveedor de liquidez en condiciones de mercado, tanto para la oferta de créditos individuales en el mercado primario, como a través de la adquisición de BORHIS y el otorgamiento de garantías en el secundario.

Es innegable la existencia de una buena capacidad institucional de la SHF.

Clasificación de Sostenibilidad (SO)			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

## **VI. Evaluación y Seguimiento**

### **a. Información sobre Resultados**

Los indicadores del proyecto superaron la meta establecida al inicio del programa.



Concepto	Meta	Avances / Resultados
La nueva política de subsidios orienta el financiamiento público hacia las familias de menores ingresos.	Debajo del 50 percentil: 100% Debajo del 30 percentil: 30%	La política de subsidios continúa orientada a familias con ingresos equivalentes hasta de 5 salarios mínimos, en programas de vivienda progresiva y mejoramiento en el medio urbano y rural, mientras que la CONAVI asume el manejo de los subsidios ligados a un crédito a la vivienda. De acuerdo con un estudio sobre subsidios a las familias del 30 percentil se canaliza 47% de los subsidios en México.
La nueva política de subsidios es viable financieramente.	2001 y 2002 30 millones de US dólares, 2003 140 millones de US dólares.	El presupuesto de subsidios que aplica SHF para 2008 es de 4100 millones de pesos.
Mejoramiento de la eficiencia del sistema de financiamiento a la vivienda en México.	Reducción sostenida durante la vida del programa (400 puntos base), medido por la diferencia entre la tasa final al prestatario y el Udibono a más largo plazo.	La diferencia entre la tasa final y los Udibonos de 10 años es de 401 puntos base.
SHF tiene una estrategia de financiamiento viable.	100% del fondeo de recursos a tasa de mercado.	Los créditos de SHF son a tasa de mercado.
El mercado secundario está en evolución.	1. Primera emisión de MBS antes de finales de 2004. 2. Primera emisión de SHF que no sea de MBS antes de fines de 2005.	Al cierre del préstamo se tuvieron 57,018 millones de pesos en 62 emisiones.
El sistema formal de financiamiento llega a los grupos de menores ingresos.	El ingresos medio de los 20 mil beneficiarios más pobres de SHF tienen hasta 3.5 salarios mínimos a fines de 2005.	El ingreso promedio de los acreditados del programa de Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu casa" durante el último año de ejecución del préstamo fue de \$5,967.
El sistema formal de financiamiento llega a segmentos más amplios de la economía informal.	Más de 10 % de las originaciones a fines de 2002 están en este segmento.	Durante el último año de ejecución del préstamo, el 100% de los créditos del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda se orientaron a acreditados no asalariados.
Los intermediarios de SHF desarrollan y aplican con diligencia normas ambientales de alta calidad	El porcentaje de intermediarios con esas normas es de 90% a fines de 2002, según evaluación de un especialista ambiental independiente.	De acuerdo con el estudio de normas ambientales no hay riesgos significativos en la construcción de vivienda.
Las mujeres tienen conciencia de las consecuencias del estado marital consignado para sus derechos y obligaciones consignados con la compra de vivienda.	Menos de 5% de cónyuges que declaren ingreso separado, a fines de 2002.	Las instituciones financieras obtienen una carta de entendimiento de los derechos del cónyuge del acreditado de acuerdo con lo establecido por SHF.

## b. Seguimiento Futuro y Evaluación Ex-Post

Aún y cuando la SHF optó por no destinar recursos para llevar a cabo una evaluación ex-post, sí existe el compromiso de proveer el acceso a la información y documentación en caso de que el BID considere conveniente llevarla a cabo. El Banco continuará dando seguimiento a los indicadores de desempeño en su relación de largo plazo con SHF.

A finales de 2008, el Banco aprobó una línea CCLIP por US\$2,500 millones, con un primer préstamo por US\$500 millones, mismo que fue desembolsado en su totalidad en el primer trimestre de 2009. SHF solicitó iniciar la preparación del Segundo préstamo bajo la línea CCLIP, para ser aprobado en julio de 2009 por US\$500 millones.

Más allá de los préstamos, la relación con SHF se ha consolidado y se ha ampliado a actividades de cooperación técnica como:

- La evaluación y seguimiento de desarrollos urbanos integrales sustentables (DUIS) financiado en parte con recursos del Fondo General de Cooperación de España (ATN/FG-11411-ME), por un monto de 455,000 euros.
- Consultoría para evaluar los Riesgos de Crédito que enfrenta SHF al incorporar Nuevos Intermediarios como clientes.
- Consultoría para explorar Nuevas Estructuras de Garantías Financieras en las que el BID pudiese actuar como contragarante.
- Cooperación técnica con el BID/FOMIN para la facilitación del acceso al financiamiento para vivienda para receptores de remesas (ATN/MT-9138-ME). en la que se aportan US\$ 1,700,000, y la SHF una cantidad igual.
- SHF ha continuado con los trabajos de modernización de los registros públicos de la propiedad para los que el préstamo 1298/OC-ME apoyó con estudios relevantes.
- Además, SHF tiene contemplado llevar a cabo estudios, consultorías y contrataciones que ayuden a cimentar o viabilizar las acciones a ser financiadas desde el componente de crédito de la línea CCLIP en sus siguientes programas.

## **VII. Lecciones Aprendidas**

Dada la dimensión y naturaleza del préstamo 1298/OC-ME, así como los cambios administrativos en los diferentes organismos participantes del sector vivienda, fue necesario realizar ciertas modificaciones relacionadas con la operación del programa.

Más allá de las readecuaciones institucionales a raíz de la creación de la SHF, al comienzo de la ejecución se detectó ciertas fallas en la estimación de la capacidad de pago necesaria para la adquisición de las viviendas que repercutía sobre la ejecución del Programa. Sin embargo, gracias al trabajo conjunto de los funcionarios de la SHF y el grupo de especialistas del BID, fue posible la redefinición, enriquecimiento y fortalecimiento de los objetivos del préstamo, logrando así, la ejecución total de los recursos y el alcance de las metas establecidas.

Cabría destacar en este contexto, el trabajo continuo de análisis y readecuación que requirió la misma dinámica de los mercados financieros e hipotecarios en México, los cuales cambiaron radicalmente entre 2003 y 2008. Dichos cambios tuvieron una incidencia importante sobre la asequibilidad de las viviendas producidas en México, que a su vez impactaron sobre las metas trazadas en el Programa. La lección aprendida sería que para una operación que se implementa en medio de un contexto dinámico—que suele ser una característica sobresaliente de los programas financieros e hipotecarios—debería procurarse una dinámica de trabajo muy estrecha entre los profesionales del Banco y de la contrapartida para analizar y tomar medidas correctivas sobre la marcha, y así lograr la ejecución efectiva de las operación.

En retrospectiva un retraso como el que enfrentó este proyecto resultó positivo ya que dio origen a un mecanismo de ejecución ágil derivado de esperar un marco institucional adecuado.

Por otro lado se aprendió que si bien la asignación de recursos presupuestarios comprometidos desde el inicio, contribuyen a la ejecución ágil y dinámica del Programa no necesariamente evita obstáculos administrativos como sucedió con FONAEVI.

Las lecciones aprendidas en el diseño de este tipo de préstamos resultaron en nuevos instrumentos del Banco como las líneas CCLIP.

La lección más importante es que mediante un trabajo conjunto y una estrecha comunicación, en este caso entre los funcionarios de la SHF y el grupo de especialistas del BID, se puede responder de una manera más efectiva y fue posible la redefinición, enriquecimiento y fortalecimiento de los objetivos del préstamo, logrando así, la ejecución total de los recursos y el alcance de las metas establecidas.

## ANEXO 1 – TABLA DE INDICADORES

Objetivo Planeado	Objetivo Específico	Proyecto Original				PCR			
		Indicadores Planeados				Nuevos Indicadores	Meta	Dato Alcanzado	Tipo de Indicador (outcome/output)
		Objetivo del Programa	Referencia	Base, objetivo previsto y medios de verificación	Resultados				
Eficiencia del Sistema Formal de Vivienda para población de bajos ingresos, mejorada.	Política de subsidios (El sistema de seguimiento que establecerá la UPV brindará un marco detallado para la medición los efectos del nuevo subsidio).	La nueva política de subsidios orienta el financiamiento público hacia las familias de menores ingresos.	Porcentaje de los subsidios del FOVI (en términos monetarios) que llega a beneficiarios bajo 1) el 50 percentil y 2) bajo el 30 percentil en la curva de distribución del ingreso urbano.	Debajo del 50 percentil: 100% Debajo del 30 percentil: 30%	La política de subsidios continúa orientada a familias con ingresos equivalentes hasta de 5 salarios mínimos, en programas de vivienda progresiva y mejoramiento en el medio urbano y rural, mientras que la CONAVI asume el manejo de los subsidios ligados a un crédito a la vivienda. De acuerdo con un estudio sobre subsidios a las familias del 30 percentil se canaliza 47% de los subsidios en México.	Otorgamiento de hipotecas Unidad: Número de hipotecas	45,000	45,831	Output
		La nueva política de subsidios es viable financieramente.	Asignación presupuestaria anual al FOVI u otra fuente sostenible de financiación del subsidio.	2001 y 2002 US \$ 30 millones, 2003 US\$ 140 millones .	El presupuesto de subsidios que aplica SHF para 2008 es de 4100 millones de pesos.				
	Eficiencia del sistema de financiamiento de la vivienda y viabilidad de la financiación del FOVI.	Mejoramiento de la eficiencia del sistema de financiamiento a la vivienda en México.	El costo total del crédito para los compradores de vivienda. medido por el diferencial entre la tasa final para el prestatario y la tasa del bono UD1 a más largo plazo.	Reducción sostenida durante la vida del programa (400 puntos base), medido por la diferencia entre la tasa final al prestatario y el UDIBONO a más largo plazo.	La diferencia entre la tasa final y los UDIBONOS de 10 años es de 401 puntos base.				
		SHF tiene una estrategia de financiamiento viable.	Porcentaje de los nuevos recursos del FOVI provenientes del mercado.	100% del fondeo de recursos a tasa de mercado.	Los créditos de SHF son a tasa de mercado.				
		El mercado secundario está en evolución.	1. Fecha de la primera emisión de MBS del FOVI. 2. Porcentaje de nuevos recursos del FOVI provenientes de MBS. 3. Fecha de la primera emisión del FOVI que no sea de MBS.	1. Primera emisión de MBS antes de finales de 2004. 2. Primera emisión de SHF que no sea de MBS antes de fines de 2005.	Al cierre del préstamo se tuvieron 57,018 millones de pesos en 62 emisiones.				
		El sistema formal de financiamiento llega a los grupos de menores ingresos.	Ingreso medio de los 20,000 beneficiarios más pobres de las iniciaciones anuales del FOVI.	El ingreso medio de los 20 mil beneficiarios más pobres de SHF tienen hasta 3.5 salarios mínimos a fines de 2005.	El ingreso promedio de los acreditados del programa de Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu casa" durante el último año de ejecución del préstamo fue de \$5,967.				
		El sistema formal de financiamiento llega a segmentos más amplios de la economía informal.	Porcentaje de las iniciaciones anuales del FOVI cuyos beneficiarios están empleados en el sector informal.	Más de 10 % de las originaciones a fines de 2002 están en este segmento.	Durante el último año de ejecución del préstamo, el 100% de los créditos del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda se orientaron a acreditados no asalariados.				
	Cuestiones ambientales y de género	Los intermediarios de SHF desarrollan y aplican con diligencia normas ambientales de alta calidad.	Porcentaje de intermediarios del FOVI con esas normas, según la evaluación de un especialista ambiental independiente.	El porcentaje de intermediarios con esas normas es de 90% a fines de 2002, según evaluación de un especialista ambiental independiente.	De acuerdo con el estudio de normas ambientales no hay riesgos significativos en la construcción de vivienda.				
		Las mujeres tienen conciencia de las consecuencias del estado marital consignado para sus derechos y obligaciones consignados con la compra de vivienda.	Porcentaje de prestatarios hipotecarios del FOVI cuyo cónyuge se encuentra menos comprometido por su inscripción y situación hipotecaria que no hayan firmado el memorando de entendimiento.	Menos de 5% de cónyuges que declaren ingreso separado, a fines de 2002.	Las instituciones financieras obtienen una carta de entendimiento de los derechos del cónyuge del acreditado de acuerdo con lo establecido por SHF.				

## Contenido

1.	Antecedentes .....	3
2.	Implementación y Operación .....	4
3.	Logros del financiamiento .....	5
a)	Financiamiento a viviendas con subsidio .....	5
b)	Balance de SHF .....	6
c)	Política de subsidios .....	9
d)	Avance global del Programa .....	10
e)	Presupuesto del proyecto y recursos dispuestos .....	11
4.	Indicadores del proyecto .....	11
5.	Asistencia técnica .....	12
6.	Lecciones relevantes .....	15

# INFORME FINAL

## Programa de Financiamiento de Vivienda

### PRÉSTAMO 1298/OC-ME

## Contenido

<b>1. Antecedentes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Implementación y Operación.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Logros del financiamiento. ....</b>	<b>6</b>
a) Financiamiento a viviendas con subsidio.....	6
b) Balance de SHF.....	6
c) Política de subsidios .....	9
d) Avance global del Programa.....	10
e) Presupuesto del proyecto y recursos dispuestos.....	11
<b>4. Indicadores del proyecto.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Asistencia técnica.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Lecciones relevantes.....</b>	<b>15</b>



## 1. Antecedentes

Con la finalidad de contar con mayores recursos para promover la ampliación de las actividades del sector vivienda, el 6 de septiembre de 2001 se acordó firmar con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) la instrumentación del Programa "Financiamiento de Vivienda" (Programa), parcialmente financiado con recursos del contrato de préstamo número 1298/OC-ME celebrado entre el BID y Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (Banobras), este último como prestatario de la operación por un monto total de 505 millones de dólares con garantía del Gobierno Federal.

Las principales características financieras son las siguientes:

- Monto: 505 millones de dólares de los Estados Unidos de América.
- Amortización: 25 años incluyendo un período de gracia de tres años.
- Intereses pagaderos semestralmente (capitalizables).
- Comisión de crédito: 0.25% sobre montos desembolsados.
- Comisión de inspección y vigilancia: 1% sobre el monto del préstamo.

Este contrato de préstamo se enmendó el 23 de enero de 2003, con la principal intención de sustituir al prestatario de esta operación Banobras por Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), firmando esta enmienda Banobras; BID y por la propia Institución.

Para llevar a cabo el Programa fueron celebrados los siguientes contratos y convenios:

Contratos y enmiendas	Fecha de suscripción	Fecha de efectividad	Fecha de término de ejecución	Fecha límite para desembolsos	Descripción
De préstamo.	06/09/2001	21/01/2003	06/09/2004	06/09/2005	
De garantía.	06/09/2001	06/06/2001	NA	NA	
De apertura de crédito.	28/02/2002	28/02/2002	06/09/2004	28/02/2005	Define la forma de transferir los recursos del préstamo hasta activar una línea de crédito en Banxico en favor de FOVI.
Convenio modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito y Derivación de Fondos.	10/02/2003	10/02/2003	06/09/2004	06/09/2004	El adendum prevé la modificación del ejecutor del Programa y de sustitución del Agente Financiero; asimismo, establece el procedimiento de transferencia de recursos.
Contrato modificatorio al Contrato de Préstamo.	23/01/2003	23/01/2003	06/09/2004	06/09/2004	Sustitución del organismo ejecutor, denominado prestatario o la Institución.
Contrato modificatorio al Contrato de Préstamo.	13/12/2005	23/01/2003	06/09/2005	06/09/2007	Modificación de la Cláusula 4.03 Contratación de consultores, profesionales o expertos. Se cuenta con No Objeción del BID num. CME-2153/2006 para nuevo plazo de desembolso
Convenio Modificatorio del Contrato de Garantía.	23/01/2003	23/01/2003	NA	NA	La enmienda prevé la eliminación de Banobras o FOVI que deberá entenderse como referido a la Institución.
Carta Dispensa a los cargos de Inspección y Vigilancia.	15/06/2005	15/06/2005	NA	NA	La dispensa prevé la transferencia de estos recursos disponibles a otras categorías.



## 2. Implementación y Operación

Los objetivos generales del Programa fueron: mejorar la eficiencia del sistema formal de financiamiento de vivienda en México y facilitar su expansión a los segmentos de la población de bajos ingresos, además de: proporcionar financiamiento tanto para el programa de subsidios como para las operaciones crediticias hipotecarias elegibles bajo el reglamento operativo del Programa, y consolidar el proceso de reformas del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Para su operación, la SHF, a través de su Dirección de Tesorería adscrita a la Dirección General Adjunta de Finanzas, fungió como Agente Financiero del Programa, siendo por tanto responsable de las siguientes actividades:

1. Tramitar ante el BID los desembolsos del préstamo.
2. Actuar como enlace entre el BID y el Ejecutor para efectos de cualquier asunto financiero relacionado con el Programa.
3. Cumplir las funciones y disposiciones que el Manual de Normas Presupuestarias para la Administración Pública Federal asigna al Agente Financiero.
5. Informar a la SHCP mediante reportes mensuales sobre las cuentas del préstamo y las situaciones más relevantes del Programa.
6. Gestionar el pago de intereses y comisiones correspondientes al préstamo.
7. Los demás actos necesarios para el cumplimiento de su función de Agente Financiero del Gobierno Federal, tendientes a la debida administración del préstamo y supervisión del programa, los que, deberán ser instruidos previamente por escrito por la SHCP.

De forma complementaria, la Dirección General Adjunta de Desarrollo e Innovación del Mercado de Vivienda, por medio de la Subdirección de Enlace con Organismos Internacionales y Consultoría fue la encargada de:

1. Gestionar ante el BID cualquier aviso, notificación, cancelación y/o cualquier otro trámite diverso que sea solicitado por la Unidad Ejecutora.
2. Coordinar las misiones del BID y sus programas de trabajo.
3. Mantener políticas y procedimientos adecuados para la realización del Programa y el logro de los objetivos del mismo.
4. Mantener un control y seguimiento de: i) compromisos contractuales; ii) ayudas de memoria, entendiéndose por esto el documento elaborado al final de una misión con objeto de presentar los resultados de ésta, así como identificar los compromisos y acciones que son necesarios para avanzar en la ejecución del Programa, y iii) minutas de trabajo.
5. Actuar como enlace entre el BID y el Ejecutor para cualquier asunto relacionado con el Programa.
6. Proporcionar un reporte integral con los resultados de las actividades de monitoreo y evaluación y sobre el progreso alcanzado en la implementación del Programa durante el período precisando medidas de recomendación para asegurar la eficiencia y del logro de los objetivos del mismo durante el período consecuente.
7. Verificar el cumplimiento de las obligaciones que corresponden al Ejecutor y, en su caso, hacer las gestiones que sean requeridas ante las instancias que correspondan a efecto de lograr dicho cumplimiento.



La Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización y la Subdirección de Estrategia de Productos fungieron como Unidades Ejecutoras en los componentes de Asistencia Técnica e Inversiones respectivamente, siendo responsables de las funciones siguientes:

1. Ejecutar el Programa de conformidad con los términos del contrato de préstamo.
  2. Mantener políticas y procedimientos adecuados para la realización del Programa y el logro de los objetivos del mismo.
  3. Ejecutar el Programa de conformidad con los términos del contrato de préstamo.
  4. Desarrollar un reporte integral con los resultados de las actividades de monitoreo y evaluación.
  5. Proporcionar la información que requiera el BID durante las misiones y visitas de supervisión del Programa, con el propósito de evaluar el avance en su ejecución.
  6. Llevar a cabo las acciones necesarias para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones que corresponden al Ejecutor.
  7. Entregar al Agente Financiero la documentación que le requiera, a efecto de que se tramiten las solicitudes de desembolso del préstamo ante el BID.
- Identificar y describir las características operativas y administrativas, de las diferentes áreas que intervienen en la ejecución del Proyecto, así como de la Unidad Coordinadora del Proyecto (UCP), y su vínculo con otras ejecutoras.

Los componentes y categorías de inversión que integraron el programa son:

- Inversiones. Con los recursos de este componente, la SHF originó créditos hipotecarios, conforme a lo establecido en el reglamento operativo, en todos los casos a tasa de mercado y acompañados de un subsidio en los términos establecidos en el párrafo 6.02 (a) del Anexo A del contrato.
- Asistencia técnica. Los recursos de este componente se destinaron a: i) mejorar el marco de la política de vivienda aplicable a las operaciones de la Institución; ii) fortalecer la estructura del mercado primario; iii) facilitar la creación del mercado secundario, y iv) introducir mejoras en el área operativa de la Institución.

Categorías (dólares)	Financiamiento BID	% financiado por el BID	Contraparte local	Total	% de partidas en el costo del programa
Componente de Inversión:	464,545	41%	664,545	1,129,090	96%
- Crédito	400,000		600,000	1,000,000	
- Subsidio	64,545		64,545	129,090	
Asistencia Técnica	10,000	100%		10,000	1%
Costos Financieros:	30,455	0%		35,455	3%
- Intereses (durante el periodo de desembolso)	29,950			29,950	
- Comisión de crédito			5,000	5,000	
- Comisión de inspección y vigilancia	505			505	
<b>Total</b>	<b>505,000</b>	<b>43%</b>	<b>669,545</b>	<b>1,174,545</b>	<b>100%</b>



### 3. Logros del financiamiento.

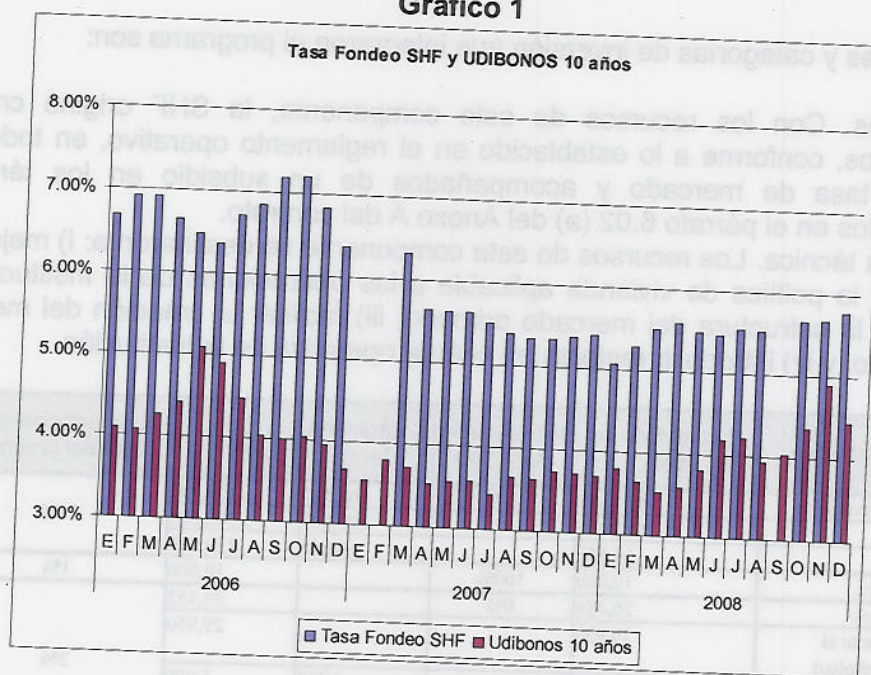
#### a) *Financiamiento a viviendas con subsidio*

La política de vivienda durante administración del programa tuvo un sentido preponderantemente social y buscó ampliar el acceso de las familias de bajos recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida.

Para el 2008 la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) enfocó su estrategia a la innovación de soluciones para la vivienda social. En este sentido, conjuntamente con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), continuó con la instrumentación del Programa de Crédito complementado con Subsidio "Esta es tu Casa".

Los subsidios otorgados fueron al frente y bajo condiciones de financiamiento de mercado. Para tal efecto, SHF fijó una tasa de interés basada en el costo del financiamiento, más costos inherentes a los riesgos de crédito, el costo de administración y el crecimiento del capital.

Gráfico 1



Durante la ejecución del programa se mantuvo el compromiso de otorgar los financiamientos en condiciones de mercado a los intermediarios financieros y a los acreditados finales:

**Tabla 1**  
**Tasa real final en créditos con subsidio**

	Tasa Fondeo SHF	Udibonos 10 años	Diferencia (puntos porcentuales)
Ene-06	6.68%	4.09%	2.59%
Feb-06	6.91%	4.06%	2.85%
Mar-06	6.92%	4.25%	2.67%
Abr-06	6.64%	4.40%	2.24%
May-06	6.48%	5.09%	1.39%
Jun-06	6.35%	4.90%	1.45%
Jul-06	6.72%	4.47%	2.25%
Ago-06	6.85%	4.04%	2.81%
Sep-06	7.18%	4.00%	3.18%
Oct-06	7.20%	4.04%	3.16%
Nov-06	6.83%	3.95%	2.88%
Dic-06	6.37%	3.66%	2.71%
Ene-07 <sup>a)</sup>	-	3.54%	-
Feb-07 <sup>a)</sup>	-	3.80%	-
Mar-07	6.32%	3.71%	2.61%
Abr-07	5.65%	3.52%	2.13%
May-07	5.62%	3.57%	2.06%
Jun-07	5.63%	3.58%	2.05%
Jul-07	5.51%	3.43%	2.08%
Ago-07	5.40%	3.65%	1.75%
Sep-07	5.34%	3.63%	1.71%
Oct-07	5.34%	3.73%	1.61%
Nov-07	5.38%	3.71%	1.67%
Dic-07	5.40%	3.70%	1.70%
Ene-08	5.06%	3.80%	1.26%
Feb-08	5.29%	3.65%	1.64%
Mar-08	5.51%	3.52%	1.99%
Abr-08	5.59%	3.60%	1.99%
May-08	5.48%	3.81%	1.67%
Jun-08	5.45%	4.19%	1.26%
Jul-08	5.54%	4.22%	1.32%
Ago-08	5.52%	3.94%	1.58%
Sep-08 <sup>a)</sup>	-	4.03%	-
Oct-08	5.66%	4.35%	1.31%
Nov-08	5.67%	4.89%	0.78%
Dic-08	5.78%	4.44%	1.34%

(a) Durante estos meses no fueron otorgados créditos con subsidio por lo que no existe tasa activa del programa.

Asimismo, SHF procuró establecer tasas más accesibles para los hogares de ingresos bajos con la finalidad de incentivar el programa de subsidios.



Al cierre de diciembre de 2008, las tasas de interés activas que SHF cobró a los intermediarios fueron las siguientes:

**Tabla 2**

Calificación de la Contraparte	Plazo de amortización Diciembre de 2008		
	5 años	10 años	15 años
AAA	4.97%	5.36%	5.49%
AA+	4.97%	5.36%	5.49%
AA	4.97%	5.36%	5.49%
AA-	4.98%	5.36%	5.50%
A+	5.00%	5.38%	5.52%
A	5.00%	5.39%	5.52%
A-	5.00%	5.39%	5.52%
BBB+	5.05%	5.44%	5.57%
BBB	5.13%	5.51%	5.65%
BBB-	5.28%	5.66%	5.80%

El comportamiento histórico del programa de Subsidios es:

**Tabla 3**

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOTAL
9,096	12,181	13,617	9,800	4,356	2,093	2,027	3,355	56,525

De los créditos para adquisición, la mayor proporción se otorgó a familias con ingresos equivalentes entre tres y cuatro salarios mínimos.

## **b) Balance de SHF**

Los activos totales de SHF al cierre del programa (diciembre 2008), fueron de 90,444 millones de pesos, de los cuales 51,528 millones corresponden a cartera de crédito. Los pasivos totales son por 72,506 millones de pesos, en tanto que el capital contable de SHF asciende a 17,938 millones al final del periodo.

## Tabla 5 Estructura del balance de SHF a diciembre de 2008

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.  
Institución de Banca de Desarrollo

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
<b>DISPONIBILIDADES</b>	\$ 7,843,935	<b>CAPTACIÓN TRADICIONAL</b>	
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>		Depósitos a plazo	\$ 45,801,080 \$ 45,801,080
Títulos para negociar	\$ 13,139,692	Depósitos de dinero	
Títulos conservados a vencimiento	13,518,907		
<b>OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADOS</b>		<b>PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS</b>	
Saldo deudores en operaciones de reporto	6,155	De corto plazo	11,246,927
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>		De largo plazo	11,157,821
Créditos comerciales		<b>OPERACIONES CON VALORES Y DERIVADOS</b>	
Entidades financieras	56,747,449	Saldos acreedores en operaciones de reporto	4,735
Créditos a la vivienda	36,015	Operaciones con instrumentos financieros derivados	3,067,539
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	56,783,464	<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>		ISR y PTU por pagar	46,710
Créditos comerciales		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	1,174,700
Entidades financieras	360,841	<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	16,560
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	360,841	<b>TOTAL PASIVO</b>	72,506,337
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	57,144,305	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	
(-) MENOS:		<b>CAPITAL CONTRIBUIDO</b>	
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(5,616,136)	Capital social	12,725,716
<b>CARTERA DE CRÉDITOS (NETO)</b>	51,528,169	<b>CAPITAL GANADO</b>	
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO</b>	51,528,169	Reservas de capital	559,671
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	485,067	Resultados de ejercicios anteriores	5,049,592
<b>INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	133,020	Resultado por valoración de instrumentos de cobertura	
<b>INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES</b>	1,187,240	de flujos de efectivo	(1,472,160)
<b>IMPUESTOS DIFERIDOS (NETO)</b>	853,513	Resultado neto	1,074,694
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	17,937,513
Intangibles		<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	90,443,850
Otros activos	1,738,152		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	\$ 90,443,850		

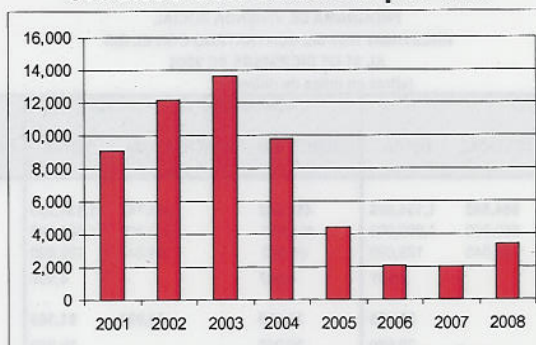
### CUENTAS DE ORDEN

Avalúes otorgados	\$ 17,002,793
Bienes en fideicomiso o mandato	
Fideicomisos	\$ 44,754,258
Otras cuentas de registro	64,929,570

## c) Política de subsidios

A partir de 2007 la Comisión Nacional de Vivienda fungió como administradora del programa de subsidios y la SHF fue la encargada de diversificar los destinos del crédito con subsidio, principalmente para mejoramiento de vivienda, logrando así atender necesidades de soluciones de vivienda de la población.

**Gráfico 2  
Créditos con Subsidio por año**



Durante el último año de ejecución del préstamo fueron otorgados 66% más subsidios respecto al año anterior.



#### d) **Avance global del Programa**

Uno de los objetivos del programa fue incrementar la atención de población de ingresos medios y bajos, a través de créditos hipotecarios en México. El compromiso para la segunda etapa del proyecto por parte de la SHF, fue que por cada peso que se financiara con recursos del BID para otorgamiento de créditos con subsidios, la SHF aportaría dos pesos de recursos financiados.

Para lograr el cumplimiento de este compromiso fue necesario modificar las condiciones de los financiamientos de la componente de Inversiones tratando de apegarse lo más posible a los parámetros originales del programa.

Gracias a los nuevos programas creados por la SHF para brindar atención a las familias de menores ingresos, como los Cofinanciamientos con INFONAVIT y FOVISSSTE, Renta con Opción a Compra y Microfinanciamiento, fue posible obtener la aprobación por parte del BID para dicha modificación y, justificar en tiempo y forma, el aporte local.

La SHF presentó al BID para su No Objeción una propuesta de modificación de las condiciones de los financiamientos del componente de Inversiones en la contraparte local. El 1 de julio de 2008, el BID otorgó su No Objeción a esta modificación, y con lo cual, el 8 de julio de 2008 la SHF solicitó el reconocimiento del aporte local por el monto total pendiente de comprobar.

#### e) **Presupuesto del proyecto y recursos dispuestos**

El monto del préstamo a la fecha de cierre (diciembre de 2008), ascendió a 505.00 millones de dólares americanos, es decir, fue dispuesto al 100%. En dicho monto desembolsado se cumplió la condición establecida por el BID de movilizar recursos de la SHF de por lo menos un peso a tasas de mercado por cada peso aportado por el BID para la segunda parte del Préstamo.

PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL  
PRESTAMO 1298-ME CONTRATADO CON EL BID  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008  
(cifras en miles de dólares)

COMPONENTE Y CATEGORÍAS	MONTO MODIFICADO			ACUMULADO AL 31-XII-2008			SALDO POR EJERCER		
	CREDITO BID	APORTE LOCAL	TOTAL	CREDITO BID	APORTE LOCAL	TOTAL	CREDITO BID	APORTE LOCAL	TOTAL
1. Inversiones	469,548	664,545	1,134,093	469,548	664,747	1,134,295	-	-	202 - 202
Credito	405,003	600,000	1,005,003	405,003	600,202	1,005,205	-	-	202 - 202
Subsidio	64,545	64,545	129,090	64,545	64,545	129,090	-	-	-
2. Asistencia Técnica	4,997	-	4,997	4,997	-	4,997	-	-	-
3. Costos Financieros	30,455	-	30,455	30,455	60,928	91,383	-	-	60,928 - 60,928
Intereses	29,950	-	29,950	29,950	-	29,950	-	-	-
Costos de Inspección	505	-	505	505	-	505	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>505,000</b>	<b>664,545</b>	<b>1,169,545</b>	<b>505,000</b>	<b>725,675</b>	<b>1,230,675</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,130 - 61,130</b>



## 4. Indicadores del proyecto

Concepto	Meta	Avances
La nueva política de subsidios orienta el financiamiento público hacia las familias de menores ingresos.	Debajo del 50 percentil: 100% Debajo del 30 percentil: 30%	La política de subsidios durante la ejecución del programa estuvo orientada a familias con ingresos equivalentes hasta de 5 salarios mínimos, por lo que se cumplió la primera meta. El FONHAPO canalizó sus recursos para familias con ingresos hasta de 3 salarios mínimos. De acuerdo con el estudio sobre subsidios a las familias del 30 percentil fueron canalizados cerca del 50% de los subsidios en México.
La nueva política de subsidios es viable financieramente.	2001 y 2002 30 millones de US dólares, 2003 140 millones de US dólares.	El presupuesto de subsidios que aplicó para la SHF en el último año de ejecución del programa fue de 4100 millones de pesos.
Mejoramiento de la eficiencia del sistema de financiamiento a la vivienda en México.	Reducción sostenida durante la vida del programa, medido por la diferencia entre la tasa final al prestatario y el Udibono a más largo plazo.	La diferencia entre la tasa final y los Udibonos de 10 años a diciembre de 2008 es de 365 puntos base.
SHF tiene una estrategia de financiamiento viable.	100% del fondeo de recursos a tasa de mercado.	Los créditos de SHF son a tasa de mercado.
El mercado secundario está en evolución.	1. Primera emisión de MBS antes de finales de 2004. 2. Primera emisión de SHF que no sea de MBS antes de fines de 2005.	Al cierre del préstamo se tuvieron 57,018 millones de pesos en 62 emisiones.
El sistema formal de financiamiento llega a los grupos de menores ingresos.	El ingreso medio de los 20 mil beneficiarios más pobres de SHF tienen hasta 3.5 salarios mínimos a fines de 2005.	El ingreso promedio de los acreditados del programa de Subsidio Federal para Vivienda "Esta es tu casa" durante el último año de ejecución del préstamo fue de \$5,967.
El sistema formal de financiamiento llega a segmentos más amplios de la economía informal.	Más de 10 % de las originaciones a fines de 2002 están en este segmento.	Durante el último año de ejecución del préstamo, el 100% de los créditos del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda se orientaron a acreditados no asalariados.
Los intermediarios de SHF desarrollan y aplican con diligencia normas ambientales de alta calidad	El porcentaje de intermediarios con esas normas es de 90% a fines de 2002, según evaluación de un especialista ambiental independiente.	De acuerdo con el estudio de normas ambientales no hay riesgos significativos en la construcción de vivienda.
Las mujeres tienen conciencia de las consecuencias del estado marital consignado para sus derechos y obligaciones consignados con la compra de vivienda.	Menos de 5% de cónyuges que declaren ingreso separado, a fines de 2002.	Las instituciones financieras obtienen una carta de entendimiento de los derechos del cónyuge del acreditado de acuerdo con lo establecido por SHF.



## 5. Asistencia técnica

La aplicación de los recursos asociados al Componente de Asistencia Técnica, estuvieron destinados al **Fortalecimiento de la infraestructura del mercado primario**, a través el financiamiento de las actividades siguientes:

- *Adopción de medidas para los organismos estatales de registro de propiedad para estandarizar la recolección y el manejo de la información y mejorar sus sistemas;*
- *Desarrollo de lineamientos para ayudar a los estados a perfeccionar el marco jurídico y reglamentario para la ejecución de garantías hipotecarias*

Con la finalidad de tener acceso a los recursos contemplados en este componente fue necesario suscribir con el Banco Interamericano de Desarrollo un Convenio Modificatorio, de fecha 13 de diciembre de 2005, que permitiera fundamentar la utilización de los recursos y reorientar la ejecución y nuevas condiciones para contratación y selección de expertos individuales.

De los estudios anteriormente acordados se decidió su cancelación debido a que en su mayoría fueron realizados con recursos propios de SHF.

La SHF instrumentó dos importantes consultorías durante la ejecución del programa:

### **A. Metodología para la Consultoría de Diagnósticos, Líneas de Base y Mediciones Periódicas.**

Consultoría que seguirá siendo instrumentada con recursos propios de la SHF, y asignada a la firma consultora nacional denominada Centro de Información Registral, Catastral y Económica, A.C., continuándose su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2009.

Con la cual, se establecen los criterios y la metodología de medición del estado de modernidad y avances, en referencia al Modelo de Modernización del Registro Público de la Propiedad, modelo desarrollado en conjunto por la CONAVI, Sociedad Hipotecaria Federal, la Asociación Nacional del Notariado Mexicano y el Instituto Mexicano de Derecho Registral (IMDERAC), que agrupa los Directores de los Registros Públicos de la Propiedad. Ejecuta y define la Línea de Base del RPP, que es el punto de partida ó estado actual de modernidad en que se encuentra el RPP en estudio; estableciendo a su vez los Análisis de Brecha y Recomendaciones en cada componente, para determinar las acciones específicas de modernización por cada componente del Modelo.



Al cierre del préstamo, la SHF practicó dicha consultoría en todas las entidades federativas del país, determinando la situación actual de las oficinas registrales respecto lo establecido en el Modelo Integral de Registro Público, posicionándose así dentro del Programa Nacional de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad, en virtud de que las propias entidades federativas fueron solicitando el apoyo de SHF para que el Diagnóstico-Línea de base inicial, análisis de brecha y recomendaciones que emanen de la consultoría sean reflejadas en sus planes de modernización.

## **B. Metodología para la Incorporación/Migración del Acervo Documental a Medios Electrónicos.**

Los trabajos realizados por la firma Consultoría Integral en Tecnologías de Información, S.A. de C.V. (COINTECH), comprendió el desarrollo de diagnósticos y análisis de los acervos, así como el desarrollo de la Metodología de Incorporación/Migración del Acervo Documental a Medios Electrónicos en cinco estados: Jalisco, Michoacán, Nuevo León, Quintana Roo y Sonora.

Como resultado de la aplicación de esta consultoría, fueron validados 3'939,465 asientos registrales, detallados en la siguiente tabla:

**Tabla 9**

<b>ENTIDAD FEDERATIVA</b>	<b>ASIENTOS VALIDADOS</b>
JALISCO	819,741
MICHOACÁN	785,000
NUEVO LEÓN.	1,166,024
QUINTANA ROO	250,000
SONORA	918,700
<b>TOTAL VALIDADO</b>	<b>3,939,465</b>

Al cierre de la ejecución del préstamo fueron recibidos en su totalidad los entregables a satisfacción de la SHF.

## **C. Otras acciones asociadas a la Asistencia Técnica**

Durante el último año de ejecución del préstamo fueron evaluados los tiempos de contratación de los proyectos "Análisis y evaluación de principales software registrales y su correspondiente adecuación e implementación en los Registros Públicos de la Propiedad" y "Desarrollo de la Norma Técnica de Certificación de Bases de Datos con base en la Metodología de Incorporación/Migración del Acervo Documental", tomándose la decisión de cancelarlos del Plan de Adquisiciones del Préstamo y los recursos fueron recategorizados al componente de Inversiones.

El 13 de octubre de 2008, la SHF solicitó la recategorización del saldo remanente del componente de Asistencia Técnica al componente de Inversiones y el 29 de octubre de 2008, el BID otorgó su No Objeción a dicha recategorización.

## 6. Lecciones relevantes

Dada la dimensión y naturaleza del préstamo 1298/OC-ME, así como los cambios administrativos en los diferentes organismos participantes del sector vivienda, fue necesario realizar ciertas modificaciones relacionadas con la operación del programa.

Sin embargo, gracias al trabajo conjunto de los funcionarios de la SHF y el grupo de especialistas del BID, fue posible la redefinición, enriquecimiento y fortalecimiento de los objetivos del préstamo, logrando así, la ejecución total de los recursos y el alcance de las metas establecidas.

Asimismo, ha sido posible implementar nuevas operaciones con el BID con el objetivo de promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México, brindando liquidez y estabilidad en los mercados primario y secundario de financiamiento a la vivienda.

Tabla 3

ENTIDAD FEDERATIVA	ASIENTOS VALUADOS
JALISCO	819,741
MICHOACÁN	186,000
NUEVO LEÓN	1,186,024
QUINTANA ROO	280,000
SONORA	918,700
TOTAL VALUADO	3,390,465





**MÉXICO**  
**PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA**  
**1298/OC-ME**

**AYUDA DE MEMORIA**  
**TALLER DE CIERRE DE PROGRAMA**  
**10 DE JUNIO DE 2009**

---

**I. Participantes**

- Por el Banco: Morgan Doyle (ICF/CMF); Joaquín Lozano (CMF/CME); Jorge Luis Burgos (CMF/CME), Ángela Rabanal (ICF/CMF) y Eduardo Carrillo (consultor externo).
- Por SHCP: María Isabel Lozano Santín – Subdirectora de Proyectos Financieros y Gobiernos Subnacionales de Asuntos Internacionales de la SHCP.
- Por SHF: Óscar Grajales Herce – Subdirector de Enlace con Organismos Multilaterales y Consultoría, Miguel Ángel Castellanos Mojarro – Agente Financiero de SHF, Gabriela García Delgado – Analista de la Subdirección de Enlace con Organismos Multilaterales y Consultoría, Jorge Armando Guerrero Espinosa - Analista de la Subdirección de Enlace con Organismos Multilaterales y Consultoría.

**II. Temas Discutidos**

- Los objetivos del Taller fueron:
  - Revisar el Informe de Terminación de Proyecto (PCR), preparado por el Banco
  - Evaluar de manera participativa los resultados del Programa
  - Analizar la perspectiva de sostenibilidad de las acciones del Programa
  - Definir logros y lecciones aprendidas
- En el contexto de la revisión del PCR, se analizó el borrador preparado por el Banco y se le hicieron los cambios surgidos de la discusión. Además se evaluó el desempeño del BID mediante el formato correspondiente.
- Los resultados del Programa se discutieron en forma conjunta y se preparó el texto definitivo del PCR. Existió consenso de que la operación fue exitosa porque se solventaron conjuntamente los problemas a los que se enfrentó el Préstamo derivadas de cambios en el contexto y el entorno institucional.
- En cuanto a los logros y lecciones aprendidas se discutieron y como resultado tal y como se describe en el PCR el trabajo futuro entre las dos instituciones continua para lograr los objetivos de este y subsecuentes préstamos.

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including "AIR" and "MT".

- En retrospectiva un retraso como el que enfrentó este proyecto resultó positivo ya que dio origen a un mecanismo de ejecución ágil derivado de esperar un marco institucional adecuado.
- Las acciones desarrolladas en el marco del Programa presentan resultados positivos en todos los indicadores de desempeño.
- Referente a las Lecciones Aprendidas se destaca que gracias al trabajo conjunto de los funcionarios de la SHF y el grupo de especialistas del BID, fue posible la redefinición, enriquecimiento y fortalecimiento de los objetivos del préstamo, logrando así, la ejecución total de los recursos y el alcance de las metas establecidas.

### III. Conclusiones

- Se acordaron modificaciones al borrador del PCR, las que fueron realizadas en el transcurso del mismo Taller.
- Se revisaron y precisaron las cifras que reflejan los resultados del Programa en los diferentes componentes e indicadores, a efectos de incorporar la información más reciente recopilada.
- Las lecciones aprendidas durante la ejecución del Programa serán tenidas en cuenta en futuras fases del mismo, a efectos de mejorar la efectividad de las acciones y la sostenibilidad de largo plazo.
- Los recursos presupuestarios asignados a la Institución para ejercerlos dentro del proyecto se comprometieron desde el inicio lo cual contribuyó a la ejecución ágil y dinámica del Programa.
- Las lecciones aprendidas en el diseño de este tipo de préstamos resultaron en nuevos instrumentos del Banco como las líneas CCLIP.

Por SHCP

Original Firmado

Maria Isabel Lozano Santin

Por SHE

Original Firmado

Oscar Grajales Herce

Original Firmado

Miguel Angel Castellanos Mojarro

Original Firmado

Jorge Armándo Guerrero Espinosa

Original Firmado

Gabriela García Delgado

Por el BID

Original Firmado

Morgan Doyle

Original Firmado

Angela Rabanal

Original Firmado

Joaquín Lozano Aguirre

Original Firmado

Jorge Luis Burgos Martínez



**Banco Interamericano de Desarrollo**  
**Informe de Terminación de Proyecto - PCR**  
**Evaluación del Prestatario**

Nombre del Proyecto: <b>Programa de Financiamiento de Vivienda (ME-0137; 1298/OC-ME)</b>	
Agencia(s) Ejecutora(s): <b>Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)</b>	
Prestatario: <b>Estados Unidos Mexicanos</b>	
Fecha de Aprobación del Proyecto: <b>13 de diciembre de 2000</b>	Fecha Efectividad Contrato: <b>6 de septiembre de 2001</b>
Fecha Evaluación Prestatario: <b>10 de junio de 2009</b>	Fecha Esperada Taller de Cierre: <b>10 de junio de 2009</b>

La probabilidad de lograr su Objetivo(s) de Desarrollo:

☐ Muy Probable (MP)      ☒ Probable (P)      ☐ Poco Probable (PP)      ☐ Improbable (I)

Implementación del Proyecto:

☐ Muy Satisfactorio (MS)      ☒ Satisfactorio (S)      ☐ Poco Satisfactorio (PS)      ☐ Muy Insatisfactorio (MI)

Sostentabilidad de Resultados del Proyecto:

☒ Muy Probable (MP)      ☐ Probable (P)      ☐ Poco Probable (PP)      ☐ Improbable (I)

Comentarios:

El retraso de los 2 primeros años, durante los cuales el Gobierno Federal llevó a cabo una serie de cambios estructurales en el sector, resultó positivo con la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal.  
Se considera que a partir de 2003, cuando se declaró elegible el préstamo, la Implementación del Proyecto fue Muy Satisfactoria.

*Handwritten notes and signatures:*  
A large checkmark and signature on the left.  
Below it, the text "5-5-0" with a star symbol underneath.  
Further down, another star symbol.

Por favor clasifique su propio desempeño durante la preparación y ejecución del Proyecto:

☐ Muy Satisfactorio (MS)    ☒ Satisfactorio (S)    ☐ Poco Satisfactorio (PS)    ☐ Muy Insatisfactorio (MI)

Comentarios:

Por favor clasifique el desempeño del Banco durante la preparación y ejecución del Proyecto:

Elementos que deben ser considerados, incluir hasta qué punto el Banco facilitó la participación en el diseño del proyecto, propuso adecuadas soluciones técnicas a problemas identificados, y respondió a las necesidades del Prestatario (sentido del tiempo a la respuesta del Banco, y selección de tipo de instrumento) así como asistencia técnica (y la flexibilidad de responder a situaciones de emergencia durante la implementación del proyecto. Sus comentarios serán incorporados en el PCR, sin ser alterados). Favor notar que esta sección será replicada sin alterar al cuerpo principal del PCR.

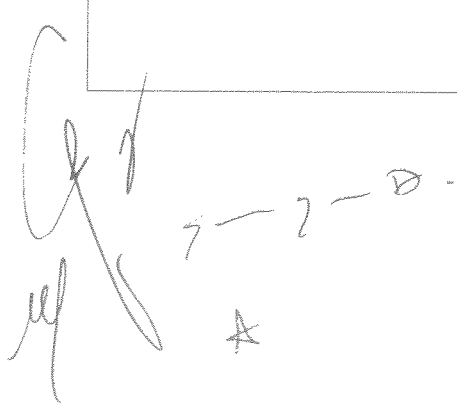
☐ Muy Satisfactorio (MS)    ☒ Satisfactorio (S)    ☐ Poco Satisfactorio (PS)    ☐ Muy Insatisfactorio (MI)

Comentarios:

En materia de disposición de recursos, los tiempos de respuesta del Banco fueron muy ágiles y esto eficientó el desarrollo del Proyecto.

Comentarios/sugerencias adicionales para mejorar el futuro desempeño del Banco.

Agilizar los procedimientos y tiempos de respuesta en materia de adquisiciones, así como hacer consistentes los requerimientos que se solicitan a los ejecutores.

Handwritten signature and initials, including a large 'C' and 'J' and a smaller 'A'.