

# MÉXICO

## PERFIL DE PROYECTO (PP)

### I. DATOS BÁSICOS

<b>Título del proyecto:</b>	SHF - Línea CCLIP Ampliada y Primer Programa de Apoyo al Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos.	
<b>Número del Proyecto:</b>	ME-X1006 y ME-L1063	
<b>Equipo de Proyecto:</b>	Morgan Doyle (ICF/CMF), jefe de equipo; Juan Carlos Pérez-Segnini (LEG/SEG), Jorge Burgos (CMF/CME), Joaquín Lozano, (CMF/CME), Aitor Luna Olivares, (ICF/CMF), Gloria Lugo (ICF/CMF)	
<b>Prestatario y Ejecutor:</b>	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	
<b>Garante</b>	Estados Unidos Mexicanos	
<b>Plan de financiamiento:</b>	<b>Primer Programa</b>	<b>Línea CCLIP</b>
	BID: US\$300 millones	US\$500 millones
	Local: US\$0 millones	US\$0 millones
	Total: US\$300 millones	US\$500 millones
<b>Salvaguardias:</b>	Políticas identificadas: B.13 Clasificación: No requerida	

### II. JUSTIFICACIÓN GENERAL Y OBJETIVOS

#### A. Características del sector habitacional en México

- 2.1 En la actualidad, el sector de la vivienda en México enfrenta retos importantes por la coincidencia de la coyuntura de desajuste de los mercados financieros con un fuerte crecimiento de la demanda de vivienda y de financiación hipotecaria. La evolución demográfica, creación de nuevos hogares, mejora de los niveles de ingresos de los segmentos de ingresos medios y bajos y el rezago habitacional<sup>1</sup> en México han conducido a la SHF a estimar que en el periodo 2007-2012 más de 7 millones de hogares, en gran parte del sector informal, demandarán acceso a financiación de vivienda. Sólo para 2008 se calcula que esta demanda será de 1.159.000 hogares<sup>2</sup>, un 66% de ellos correspondiente al rezago.
- 2.2 Si esta dinámica continúa, como esperan los organismos de la vivienda mexicanos, para satisfacer la demanda hará falta una importante movilización de

<sup>1</sup> Se calcula que en México hay un rezago habitacional de 9,5mn de unidades. Es decir, 9,5mn de familias no tienen una vivienda apta. De éstas, 7,9mn se encuentran en el sector informal, 4,7mn tienen ingresos menores a 3 salarios mínimos y 3,9mn se localizan en comunidades rurales.

<sup>2</sup> Atendiendo al rezago, esto significaría que más de 8mn de hogares mexicanos con necesidades de vivienda no están en condiciones de demandarla, sea por ubicación geográfica o incapacidad de pago.

- recursos. Según proyecciones de SHF, la cartera de crédito hipotecario deberá crecer de US\$79.600 millones en 2006, a US\$338.300 millones en 2020, pasando de una relación cartera hipotecaria/PIB del 11% en 2004 al 27,7% en 2020.
- 2.3 La captación bancaria no será suficiente para fondear el crecimiento requerido de la cartera hipotecaria. Sin embargo, la economía mexicana sí produce el ahorro suficiente para ello, concentrado principalmente en las administradoras de fondos de pensiones, las cuales gestionaron montos equivalentes al 7,6% del PIB en 2007<sup>3</sup>. Por tanto, para financiar el crecimiento del mercado hipotecario y satisfacer la demanda de crédito, la estrategia del país<sup>4</sup>, que el Banco apoya, consiste en desarrollar los mercados de capitales para movilizar recursos de inversionistas institucionales y extranjeros de forma eficiente.
- 2.4 El mercado hipotecario mexicano: El sector privado ha ganado mayor participación en los últimos años en el financiamiento de la vivienda, con un incremento medio anual del 19% entre 2001 y 2007 debido a una mayor participación de la banca, que se retiró del sector tras la crisis de 1994, y al acceso de las Sofoles a fuentes de fondeo competitivas (tanto la SHF como mercados de capital). La estabilidad macroeconómica y la creciente participación de la banca comercial desde 2003 han generado mayor competencia y mejores condiciones de los créditos hipotecarios: tasas de interés menores y plazos de hasta 30 años. El tipo de interés promedio se ha reducido en los últimos cinco años del 18% al 8,49%. El plazo promedio de los créditos en pesos ha pasado de 15 años en 2004 a 20 en 2007. Las mejoras en las condiciones han inducido mayor demanda y acceso a viviendas de mayor valor, con respecto a las condiciones en 2000.
- 2.5 Dicho esto, y a pesar de que no hay elementos para que se dé en México un comportamiento de las bursatilizaciones hipotecarias similar al de los EE.UU., el mercado hipotecario ha entrado en un ciclo de leve desaceleración arrastrado por el enfriamiento macroeconómico que ha sufrido México a raíz de la ralentización de la economía estadounidense. Esto ha venido acompañado de: (i) márgenes al alza, empujados por la percepción de mayor riesgo, pues los inversionistas están demandando en las subastas de bonos del mercado secundario hasta 100 puntos básicos por encima de lo que solicitaban anteriormente, (ii) la desaparición de los *monoliners*, y (iii) la ralentización y aplazamiento de las emisiones bursátiles de bonos respaldados por hipotecas (BORHIS). El resultado tangible es que se da una importante escasez de fondeo en el sector que coincide, como se ha indicado, con un notable crecimiento de la demanda de financiación para vivienda. [Link mercado de bonos hipotecarios en México](#).
- 2.6 Los retos del sector hipotecario: Por tanto, el sector se enfrenta a cuatro retos importantes en el corto y medio plazo: (i) mantener el flujo de fondeo a las entidades del sector para créditos individuales; (ii) sostener la actividad del mercado de bonos respaldados por hipotecas; (iii) profundizar en el desarrollo de un mer-

<sup>3</sup> Cabe notar que el ahorro financiero ha crecido en promedio en 7,4% anual entre 2000 y 2007 y que los recursos administrados por el Sistema de Ahorro para el Retiro representaban el 11,2% del PIB en 2007.

<sup>4</sup> Ver Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2008-2012, sección III.

[http://www.apartados.hacienda.gob.mx/pronafide/documentos/pronafide\\_%202008\\_270508.pdf](http://www.apartados.hacienda.gob.mx/pronafide/documentos/pronafide_%202008_270508.pdf)

cado secundario eficiente y sólido que canalice a los intermediarios privados la financiación necesaria para satisfacer la demanda a largo plazo; y (iv) llegar a la población desatendida a través de nuevos productos e intermediarios financieros.

## **B. La Sociedad Hipotecaria Federal y su papel contracíclico.**

- 2.7 SHF es una Sociedad Nacional de Crédito que opera desde el segundo piso y cuya ley orgánica le marca la misión de favorecer el desarrollo de los mercados primario y secundario de financiamiento de la vivienda. La estrategia institucional de SHF presta especial atención al fomento de la accesibilidad al financiamiento de la vivienda al mercado no atendido, y al desarrollo de productos innovadores que permitan la expansión de los mercados.
- 2.8 Fiel a su misión, SHF ha tenido un papel decisivo en el avance de la financiación hipotecaria en condiciones de mercado en México, y como catalizadora de la expansión de la participación y oferta privada en el sector. En el mercado primario, SHF ha financiado el crecimiento de las Sofoles, ha establecido mecanismos de *credit scoring* y ha introducido instrumentos de seguros de crédito a la vivienda, fomentando la participación privada en dicho mercado. En el mercado secundario, SHF ha fijado las reglas de estandarización de los criterios de originación, otorga garantías de pago oportuno a las emisiones BORHIS, y actúa como formador de mercado, ofreciendo comprar o vender BORHIS en el mercado secundario y comprometiéndose a comprar al menos el 20% de las emisiones primarias de los mismos. Asimismo, SHF ha constituido recientemente una Aseguradora de Crédito Hipotecario para dinamizar los mercados, y la ha capitalizado con MX\$2.000 millones.
- 2.9 Estas actividades han tenido y tienen un marcado valor contracíclico. En coyunturas financieras favorables, apoyadas por las reformas promovidas por SHF, el sector dispone de suficiente liquidez y la importancia de la financiación de la Sociedad se reduce. Por el contrario, cuando los mercados financieros se vuelven más turbulentos y escasea el fondeo, SHF se convierte 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 emisiones de bonos hipotecarios y el otorgamiento de garantías en el secundario. El papel contracíclico plantea importantes exigencias al balance de SHF. La institución requiere de una recomposición en su balance actual, por un lado por el descalce entre la duración de sus activos y pasivos en pesos, y por otro por las necesidades de crecimiento de los activos para poder seguir ofreciendo fondeo a los mercados (fundamentalmente para bonos y cartera de crédito individual).
- 2.10 En estas circunstancias, el apoyo del Banco tendría gran importancia pues permitiría: (i) financiar nuevas operaciones activas con pasivos de similar duración y moneda y (ii) sustituir fondeo de corto plazo por pasivos más acordes al perfil y tasa de los activos en pesos. Al robustecer el balance de SHF, el Banco le posibilitaría atender la creciente demanda de sus recursos por parte de los mercados, y facilitaría que siguiese contrarrestando los efectos de la desaceleración financiera en el financiamiento de la vivienda.

## C. Objetivos y resultados esperados

- 2.11 El objetivo general de la Línea y de su Primer Programa es promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México. El propósito de la Línea es apoyar a la SHF con instrumentos financieros que le permitan dotar de liquidez y estabilidad a los mercados hipotecarios primario y secundario. El propósito del Primer Programa es proveer fondeo a la SHF para que pueda surtir liquidez a los mercados hipotecarios primario y secundario y mejorar la estructura de su balance.
- 2.12 El Primer Programa de la Línea consiste en un Programa Global de Crédito por un máximo de hasta US\$300 millones, de dos componentes: i) Financiamiento, que fondearía en condiciones de mercado líneas de crédito a los intermediarios autorizados (IA) por la SHF para créditos hipotecarios individuales y la adquisición de bonos respaldados por hipotecas para dotar de liquidez a los mercados secundarios; y ii) Asistencia Técnica, que apoyaría la expansión de los IA, diseñaría productos innovadores de financiamiento de vivienda e implantaría una metodología de evaluación socio-económica de las actuaciones de la SHF, entre otras iniciativas. En operaciones subsecuentes bajo la línea, se buscará atraer a inversionistas extranjeros al mercado con la implantación de una facilidad de garantías públicas (con contragarantía de SHF) para BORHIS.
- 2.13 Se propone la concesión de una línea de crédito condicional por el exitoso precedente de colaboración entre el Banco y la SHF para el desarrollo de los mercados hipotecarios a través del préstamo 1298/OC-ME. La institución ha ejecutado también al menos dos préstamos con el Banco Mundial. La Línea y su Primer Programa se enmarcan en la estrategia vigente del Banco para México, que propone apoyar la modernización del sector hipotecario y de los intermediarios financieros hipotecarios, y promover el acceso de los segmentos de menores ingresos al mercado hipotecario formal, continuando los avances logrados con el 1298/OC-ME. Las operaciones que aquí se proponen se cimentarían en los progresos y lecciones de dicho préstamo, pero estarían orientadas a actuar a través de nuevos actores y mecanismos de mercado, en atención a la evolución de las políticas públicas en el sector, y a la maduración de los mercados de financiamiento de la vivienda en México en los últimos años, ya sea de forma directa o por medio de los mercados de capital.
- 2.14 En este contexto de compromiso del Banco con el esfuerzo del gobierno federal para la consecución de un sector hipotecario más incluyente y formalizado, el Primer Programa de la Línea se concibe como un instrumento flexible para dotar a la SHF del financiamiento necesario para diversificar y reestructurar su balance en atención a la creciente demanda, continuar actuando de forma contracíclica en el mercado y ampliar la frontera de crédito hipotecario a sectores desatendidos.

## III. ASPECTOS DE DISEÑO Y CONOCIMIENTO DEL SECTOR

- 3.1 El Banco tiene un amplio conocimiento del sector hipotecario y en general del sector financiero mexicano, y recientemente ha venido apoyando el desarrollo y

- mejora del sector hipotecario con: (i) el Préstamo 1298/OC-ME que ejecuta SHF y del que se han desembolsado tanto los US\$460 millones del componente de inversión, superando las metas de otorgamiento de hipotecas, como casi US\$5 millones de AT (50% de lo presupuestado), con la que se ha fortalecido institucionalmente a la SHF y se han modernizado los registros públicos de la propiedad. La ejecución de este programa se retrasó por un cambio de ejecutor, y por cambios en las políticas públicas que reflejan el dinamismo de los mercados hipotecarios; y (ii) El FOMIN 9138-ME, ya muy avanzado, que apoya la utilización productiva de remesas de para el pago de créditos hipotecarios.
- 3.2 Complementariamente, en los últimos meses se han llevado a cabo, por el FMI, instituciones federales y bancos privados, diversos estudios que proporcionan una sólida base para entender el sector y preparar las operaciones. [Link referencias sectoriales](#). Estas investigaciones han permitido profundizar el conocimiento sectorial sobre la demanda de vivienda y financiación, los productos que ofrecen los mercados primario y secundario, el comportamiento y evolución de los mercados secundarios, y la posición en éstos de los intermediarios privados, y la estrategia de las instituciones federales. Para completar este conocimiento, la preparación de la Línea y de su Primer Programa requerirá de un análisis de los criterios de manejo del riesgo de los nuevos intermediarios considerados por la SHF. El equipo de proyecto tiene avanzada una definición de los TdR.
- 3.3 Por otra parte, la Línea y su Primer Programa están sujetos al techo de endeudamiento de la banca de desarrollo establecido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y aprobado por el Congreso de la Unión. Por lo tanto, el dimensionamiento y diseño final de la Línea dependerán del ejercicio de priorización que haga el gobierno federal.

#### **IV. SALVAGUARDIAS Y RIESGO FIDUCIARIO**

- 4.1 Una operación con SHF no plantea, en principio, riesgos fiduciarios de envergadura importante. La institución se rige por los sistemas de control del Gobierno Federal, con auditorías de la Secretaría de la Función Pública, el Organismo Interno de Control y la Auditoría Superior de la Federación.
- 4.2 La Línea y su Primer Programa no plantean riesgos socio-ambientales importantes, ya que no financiarían construcción de vivienda. Por ser una línea CCLIP, de acuerdo a la directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (GN 2208-20 y OP 703), esta operación no requeriría análisis ambiental y social, ni clasificación. El Primer Programa es un Global de Crédito de Intermediación Financiera y su clasificación es “C”.

#### **V. RECURSOS Y CRONOGRAMA**

- 5.1 El equipo de proyecto ha comenzado a trabajar en la Propuesta para el Desarrollo de la Operación (POD). El presupuesto para la preparación de la Línea y el Primer Programa asciende a US\$57.000, como detalla el Anexo V de este perfil. Se espera obtener la aprobación del Directorio en diciembre de 2008.

**MÉXICO**  
**PRIMER PROGRAMA CCLIP DE DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS**  
**(ME-L1063)**  
**ANEXO I**

**SAFEGUARD POLICY FILTER REPORT**

<b>PROJECT DETAILS</b>	<b>IDB Sector</b>	Capital Markets
	<b>Type of Operation</b>	Investment Loan
	<b>Additional Operation Details</b>	
	<b>Country</b>	Mexico
	<b>Project Status</b>	New Operation
	<b>Investment Checklist</b>	Generic Checklist
	<b>Team Leader</b>	Morgan Doyle
	<b>Project Title</b>	Primer Programa CCLIP de Desarrollo de mercados hipotecarios
	<b>Project Number</b>	ME-L1063
	<b>Safeguard Specialist(s)</b>	<i>To be completed by assessor</i>
	<b>Assessment Date</b>	2008-07-30
	<b>Assessment Number</b>	2008-07302945-2
	<b>Additional Comments</b>	

<b>SAFEGUARD POLICY FILTER RESULTS</b>	<b>Type of Operation</b>	Investment Loan	
	<b>Safeguard Policy Items Identified (Yes)</b>	No issues identified	
	<b>Potential Safeguard Policy Items (?)</b>	No potential issues identified	
	<b>Recommended Action</b>	Operation has not triggered any Policy Directives. Complete Project Classification Tool. Submit Safeguard Policy Filter Report, PCD (or equivalent) and Safeguard Screening Form to CESI Secretariat.  <i>Policy Directives can be accessed from the Resources tab on the Toolkit home page.</i>	
	<b>Additional Comments</b>		

<b>ASSESSOR DETAILS</b>	<b>Name of person who completed screening:</b>	
	<b>Title</b>	
	<b>Date</b>	2008-07-30

**MÉXICO**  
**PRIMER PROGRAMA CCLIP DE DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS**  
**(ME-L1063)**  
**ANEXO II**

**SAFEGUARD SCREENING FORM**

<b>PROJECT DETAILS</b>	<b>IDB Sector</b>	Capital Markets
	<b>Type of Operation</b>	Investment Loan
	<b>Additional Operation Details</b>	
	<b>Country</b>	Mexico
	<b>Project Status</b>	New Operation
	<b>Investment Checklist</b>	Generic Checklist
	<b>Team Leader</b>	Morgan Doyle
	<b>Project Title</b>	Primer Programa CCLIP de Desarrollo de mercados hipotecarios
	<b>Project Number</b>	ME-L1063
	<b>Safeguard Specialist(s)</b>	<i>To be completed by assessor</i>
	<b>Assessment Date</b>	2008-07-30
	<b>Assessment Number</b>	2008-07304227-2
	<b>Additional Comments</b>	

<b>PROJECT CLASSIFICATION SUMMARY</b>	<b>Project Category:</b> C	<b>Override Rating:</b>	<b>Override Justification:</b>
	<b>Conditions/Recommendations</b>		<b>Comments:</b>
		8 No environmental assessment studies or consultations are required for Category "C" operations (as established under directive B.3 of the Environment Policy).  8 Some Category "C" operations may require specific safeguard or monitoring requirements (Policy Directive B.3).  8 The Project Team must send the PCD (or equivalent) containing an Environmental and Social Strategy (ESS -- the requirements for an ESS are described in the Environment Policy Guideline: Directive B.3; paragraph 9).  <i>Policy Directives can be accessed from the Resources tab on the Toolkit home page.</i>	

<b>SUMMARY OF IMPACTS/RISKS AND POTENTIAL SOLUTIONS</b>	<b>Identified Impacts/Risks</b>	<b>Potential Solutions</b>
	No issues identified	

<b>ASSESSOR DETAILS</b>	<b>Name of person who completed screening:</b>	
	<b>Title</b>	
	<b>Date</b>	2008-07-30

**MÉXICO**

**CCLIP DE DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS (ME-X1006),  
Y PRIMER PROGRAMA (ME-L1063)**

**ANEXO III**

**ESTRATEGIA SOCIAL Y AMBIENTAL**

La Línea y su Primer Programa no plantean riesgos socio-ambientales importantes, ya que no financiarían construcción de vivienda, sino únicamente financiamiento hipotecario o la adquisición de BOHRIS. Por ello, y por tratarse de una línea CCLIP y una primera operación Global de Crédito de Intermediación Financiera, de acuerdo a la directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (GN 2208-20 y OP 703), estas operaciones no requerirían de un análisis ambiental y social ni clasificación.



## MÉXICO

### CCLIP AMPLIADA DE DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS (ME-X1006), Y PRIMER PROGRAMA BAJO LA LÍNEA (ME-L1063)

#### ANEXO IV- ÍNDICE DE TRABAJO PROPUESTO Y COMPLETADO

Asunto	Descripción	Fecha estimada
Aspectos técnicos y de diseño	Elaboración de diagnóstico y propuesta de manejo de riesgos de nuevos intermediarios financieros.	Octubre 2008
Análisis de los costos del programa y estimación de demanda	Recolección de datos y elaboración de proyección de demanda de los recursos del Programa.	Agosto 2008
Manejo financiero y temas fiduciarios	No se anticipan aspectos fiduciarios especiales en la ejecución del Programa.	n/d
Recolección de información y análisis para informar sobre resultados	Las misiones de orientación y análisis recogerán la información necesaria para establecer los indicadores pertinentes para el reporte de resultados	Agosto-octubre 2008
Análisis institucional, recursos humanos, procedimientos y otros aspectos de capacidad e implementación	En las misiones de orientación y análisis se resolverán las dudas que sobre la capacidad institucional de SHF para ejecutar el Programa pudieran existir.	Agosto-octubre 2008

Asunto	Descripción	Fecha estimada
Grupos interesados y ambiente político	No se prevé la necesidad de realizar estudios en este campo.	n/d
Salvaguardias ambientales y Sociales	No se prevé trabajo en esta área durante la preparación del programa, ya que al tratarse de un Programa Global de Crédito se espera únicamente un impacto social positivo al contribuir a mantener la oferta de financiación de vivienda, y ampliar la accesibilidad a ésta por parte de segmentos hasta ahora desatendidos.	n/d

**MÉXICO**  
**CCLIP DE DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS (ME-X1006),**  
**Y PRIMER PROGRAMA (ME-L1063)**

**ANEXO V**

**Estimación de recursos administrativos requeridos para la preparación de la Línea y su  
 Primer Programa**

**Gastos en Misiones**

Tipo de Misión	Personas (unidades)	Costo Pasajes (US\$)	Duración (días)	Viáticos (US\$)	Total (US\$)
Orientación	2	2.000	5	300	5.000
Análisis	3	3.000	10	300	12.000
Negociación	2	2.000	5	300	5.000
<b>TOTAL</b>					<b>22.000</b>

**Gastos en Consultorías**

Tipo de Consultoría	Duración (días)	Honorario (US\$ x día)	Costo 2 pasajes (US\$)	Viáticos (US\$)	Total (US\$)
Individual internacional – Gestión de riesgos de nuevos intermediarios	30	850	3.500	9.000	35.000
<b>TOTAL</b>					<b>35.000</b>

**Tiempo del Equipo de Proyecto**

Personal	# días
Jefe de Equipo (ICF/CMF)	75
Especialista Sectorial (CMF/CME)	50
Especialista Sectorial (CMF/CME)	50
Consultor (financiado por el FGE) de acceso a Servicios Financieros	40
Abogado (LEG/SGO)	15
Asistente de Proyecto (ICF/CMF)	18

### Cronograma de Preparación (Año 2008)

Ítem	Agosto		Septiembre		Octubre		Noviembre		Diciembre	
Aprobación PP										
Contratación de Consultores										
Misión de orientación										
Misión de análisis										
Distribución de la Propuesta de Desarrollo de la Operación (POD) a QRR										
Aprobación del POD y envío al OPC										
Negociación										
<b>Aprobación</b>										

**SHF - Línea CCLIP Ampliada y Primer Programa de Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos  
(ME-X1006 y ME-L1063)  
PERFIL DE PROYECTO**

**Revisión de Calidad y Riesgo (QRR) – Informe de Resultados y Procedimientos**

**A. Proceso QRR**

El PP fue distribuido al QRR el 31 de julio de 2008. Los comentarios recibidos así como acciones posteriores han sido documentados en este Informe de Resultados y Procedimientos. Se realizó una reunión presencial a la que asistieron: Kurt Focke, jefe (ICF/CMF); Rafael Hernández (ICF/ICF); María Eugenia Luna (LEG/SGO); Belinda Fonseca-Galíndez (VPC/VPC); Morgan Doyle, jefe de equipo (ICF/CMF); Jorge Burgos (CMF/CME); Joaquín Lozano (CMF/CME); Gloria Lugo (ICF/CMF); Sumin Song (ICF/CMF); y Aitor Luna Olivares (ICF/CMF).

**B. Asuntos no resueltos**

Ninguno.

**C. Comentarios**

Los comentarios recibidos, así como las respuestas a los mismos, están resumidos en el cuadro a continuación.

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
María Eugenia Luna LEG/SGO	Datos básicos	Título del Proyecto. Se pidió al equipo considerar la idoneidad de los calificativos “eficiente e inclusivo” por las posibles dificultades para medir resultados en ese sentido.	El equipo estima que el título refleja el espíritu de las operaciones propuestas, que buscan mayor eficiencia e inclusión en los mercados, conceptos que el equipo considera pueden medirse adecuadamente en México.
		Garante. Incorporar la mención de que la operación contará con la garantía de los Estados Unidos Mexicanos.	Se incluirá la mención pertinente en el Perfil de Proyecto.

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
	Antecedentes	Sería conveniente presentar una mejor descripción del mercado hipotecario en México: naturaleza y magnitud de los bancos y sociedades financieras existentes, públicos y privados, nacionales y extranjeros; existe seguro hipotecarios; que tipo de operaciones hay, supervisión...etc.	En el PP se incluirá, como enlace electrónico, que describa con mayor detalle el mercado hipotecario, puesto que una descripción pormenorizada rebasaría las exigencias de formato del perfil.
	Descripción	Aclarar dimensiones de la Línea y el Primer Programa, y distinguir claramente los objetivos y propósitos de ambos.	En el PP se corregirá el monto del Primer Programa (hasta US\$500mn) y se redactará un nuevo párrafo que defina y distinga los objetivos y propósitos de Línea y Programa.
	Utilización de recursos	<p>¿Específicamente qué se financia con los recursos del Banco? ¿Habría contrataciones de bienes, servicios o consultorías dentro del Programa?</p> <p>Si los recursos del Banco se utilizan en la adquisición de bonos, ¿dicha utilización se presentaría al DE como una excepción a la política actual del Banco, “Modernización de políticas y prácticas de restricción al uso de recursos en préstamos de inversión”, GN 2331?</p> <p>¿Cómo se seleccionarían los bonos que se pretendan adquirir? ¿Proceso competitivo, subasta o simplemente en bolsa de valores?</p> <p>¿En qué condiciones se ofrecerán las líneas de crédito a los intermediarios financieros?</p>	<p>Para el Primer Programa, los recursos del Banco se destinarían a: (i) líneas de crédito para intermediarios financieros, con un mecanismo de redescuento de cartera, (ii) adquisición de bonos respaldados por hipotecas, (iii) líneas de crédito para la oferta de nuevos productos hipotecarios a través de intermediarios con los que SHF no ha trabajado anteriormente y que llegan a población de menores ingresos, y (iv) asistencia técnica.</p> <p>El mecanismo de adquisición de bonos que financiaría el Primer Programa no parece, en principio, diferente del que se ha financiado en operaciones de SCF. Existe, además una sólida justificación técnica para financiar este mecanismo, por el papel de formador de mercado de SHF, que es fundamental para el adecuado funcionamiento de los mercados de estos bonos. El equipo, junto con el abogado designado, revisará la política respectiva del Banco y se solicitará, si es preciso, la pertinente excepción.</p> <p>SHF adquiere, por política, 20% de las emisiones primarias y aquellos bonos que operadores de mercado quisieran vender en el mercado secundario. Las emisiones se efectúan en la bolsa de valores, por medio de los procedimientos estipulados por la Comisión nacional Bancaria y de Valores.</p> <p>En condiciones de mercado. Se mencionará en el PP.</p>
	Legal	Es importante la participación del abogado en la misión de análisis, alrededor de 5 días.	Sin duda. El anexo V del PP incorpora la presencia de un abogado en el cálculo de costos de preparación.

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
	Riesgos	Merece la pena mencionar explícitamente las diferencias entre el mercado de bonos hipotecarios mexicano y el estadounidense que hacen suponer que las operaciones propuestas no se enfrentarán a una coyuntura como la de la quiebra del mercado de alto riesgo ( <i>subprime</i> ) en EEUU.	El PP ya dedica un párrafo a este aspecto, pero se completará la información con un enlace electrónico. En resumen, los criterios de originación han sido mucho más rigurosos y documentados en México, todas las hipotecas se asemejan al concepto de hipoteca “ <i>conforming</i> ”, las normas de bursatilización de la CNBV obligan a la retención de una parte del riesgo por parte del originador, no existe la figura del corredor ( <i>broker</i> ) hipotecario en México y la capitalización y gestión de riesgo de SHF es adecuada.
Carlos Herrera FIN/FIN		FIN no tiene comentarios al respecto.	
Rafael Hernández ICF/ICF	Programas anteriores	Recomienda aclarar las diferencias y conexiones entre el préstamo 1298/OC-ME y las operaciones que se proponen, puesto que no se trata de una continuación directa, sino que hay una evolución.	Efectivamente, aunque las operaciones que se plantean pretenden dar continuidad de la labor de desarrollo y consolidación de los mercados hipotecarios iniciada con el 1298/OC-ME, y se nutren de la experiencia de éste, la Línea CCLIP refleja la evolución de las políticas públicas (especialmente las de subsidios), de la arquitectura instituciones públicas de vivienda (desaparición de FOVI y creación de SHF) y la maduración de los mercados, y no es, por tanto, una repetición, sino que incorpora actores y mecanismos acordes a la coyuntura actual. De cualquier forma, el equipo incluirá una descripción más precisa de esta relación en el PP y en el POD.
	Destino de recursos	Sería importante intentar estimar el dimensionamiento de los recursos que se vayan a dedicar a cada uno de los rubros, ya que dada su orientación hacia poblaciones excluidas y de bajos ingresos, es posible que las operaciones puedan calificarse con un componente importante de reducción de la pobreza (SEQ y PTI)	En la Propuesta de Desarrollo de Operación (POD), el equipo estimará el dimensionamiento de los diferentes destinos propuestos para los recursos, y estudiará las políticas del Banco (OP-1002) para definir el volumen que se pueda identificar como actividades clasificadas como PTI y SEQ bajo las reglas del Banco.
Nelly Wheelock VPC/PDP		Por la naturaleza de la operación y la etapa en la que se encuentra, no hay comentarios. No obstante, ofrece el apoyo del Equipo Fiduciario desde la Representación en México, para todos los aspectos de adquisiciones y gestión financiera que correspondan.	El equipo agradece el apoyo.

Nombre/Dept.	Tema	Comentarios	Respuestas
Belinda Fonseca-Galíndez VPC/VPC	Descripción	Solicita que se describa separadamente qué se pretende financiar con la Línea, no sólo el Primer Programa.	El equipo incorporará la descripción separada al PP. Se especificará que la Línea admite y contempla una operación de garantía posterior.
	Características del préstamo	Recomienda que se utilice el Sector Wide Approach (SWAp) como metodología para desembolsar los fondos, por su flexibilidad y rapidez.	El equipo agradece la sugerencia, y valorará las ventajas y posibles desventajas del sistema para el Primer Programa, cuyo componente de crédito presumiblemente consista en descuento de cartera. Se tomará en cuenta la sugerencia también para sucesivas operaciones.

#### D. Otros asuntos

El jefe de equipo precisó que, la línea CCLIP que se propone es una línea Ampliada ya que contempla posible una operación de garantía, y así se reflejará en el PP.

Anexo: Acta de la Revisión Social y Ambiental (ESR)

[IDBDOCS-#1584967-Minutas ESR \(ESR 31-08\)](#)