



Informe de Terminación de Proyecto

México – Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios, bajo la Línea de Crédito Condicional (ME-L1063)

PCR

Nombre del Proyecto: Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios, bajo la Línea de Crédito Condicional (ME-L1063)

País: México

Sector/Subsector: Desarrollo Urbano y Vivienda

Equipo de Proyecto Original: Morgan Doyle (ICF/CMF), Jefe de Equipo; Jorge Luis Burgos (CMF/CME); Joaquín Lozano (CMF/CME); Esteban Piedrahita (ICF/CMF); Oliver Delille (SCF/FMK); Juan Carlos Pérez-Segnini (LEG/SGO); Aitor Olivares (ICF/CMF); Gloria Coronel (PDP/CME); Raúl Lozano (FID/CME); Gloria Lugo (ICF/CMF); y Annabella Gaggero (ICF/CMF).

Número de Préstamo(s), CT(s): 2067/OC-ME

Número de Proyecto(s): ME-L1063

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

I.	INFORMACIÓN BÁSICA	1
II.	EL PROYECTO.....	2
	A. CONTEXTO DEL PROYECTO	2
	B. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	3
	i. <i>Objetivos del Desarrollo</i>	3
	ii. <i>Componentes</i>	3
	C. REVISIÓN DE LA CALIDAD DEL DISEÑO	4
III.	RESULTADOS	4
	A. EFECTOS DIRECTOS.....	5
	B. EXTERNALIDADES.....	7
	C. DESEMBOLSOS	8
	D. PRODUCTOS	8
IV.	IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO	8
	A. ANÁLISIS DE LOS FACTORES CRÍTICOS.....	8
	B. DESEMPEÑO DEL PRESTATARIO/AGENCIA EJECUTORA	9
	C. DESEMPEÑO DEL BANCO	9
V.	SOSTENIBILIDAD	10
	A. ANÁLISIS DE FACTORES CRÍTICOS.....	10
	B. RIESGOS POTENCIALES	10
	C. CAPACIDAD INSTITUCIONAL.....	12
VI.	EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO	12
	A. INFORMACIÓN SOBRE RESULTADOS	12
	B. SEGUIMIENTO FUTURO Y EVALUACIÓN EX-POST.....	13
VII.	LECCIONES APRENDIDAS.....	14

Anexos

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



Abreviaturas y Acrónimos

BANXICO	Banco de México
BONHITOS	Bonos Hipotecarios emitidos a través de la plataforma HiTo
BORHIS	Bonos Respaldados por Hipotecas
CCLIP	Línea de crédito condicional para proyectos de inversión
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
CON SAR	Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguro Social al Servicio de los Trabajadores del Estado
HITO	Hipotecaria Total
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores
LTV	Loan-to-value
PIB	Producto Interno Bruto
ROE	Retorno sobre capital (por siglas en inglés)
SAR	Sistema de Ahorro para el Retiro
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
SNC	Sociedad Nacional de Crédito
SOFIPOS	Sociedades Financieras Populares
SOFOLES	Sociedades Financieras a Objeto Limitado
TLCAN	Tratado de Libre Comercio de América del Norte
UPV	Unidad de Política de Vivienda



I. Información Básica

DATOS BÁSICOS (MONTO EN US\$)	
NO. PROYECTO: ME-L1063	TITULO: Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios, bajo la Línea de Crédito Condicional (ME-L1063)
Prestatario: Sociedad Hipotecaria Federal, SNC Agencia ejecutora (AE): Sociedad Hipotecaria Federal, SNC (SHF)	Fecha aprobación Directorio: 25 de noviembre de 2008 Fecha efectividad contrato préstamo: 3 de febrero de 2009 Fecha elegibilidad primer desembolso: 6 de marzo de 2009
Préstamo(s): Préstamo 2067/OC-ME Sector: Desarrollo Urbano y Vivienda	<u>Meses en ejecución</u> * desde aprobación: 4 * desde efectividad del contrato: 1 mes, 3 semanas
Instrumento de préstamo: CCLIP/Specific Investment Operation	<u>Períodos de desembolso</u> Fecha original desembolso final: 3 de febrero de 2014 Fecha actual desembolso final: 24 de marzo de 2009 Extensión acumulativa (meses): 0 Extensión especial (meses): 0
	<u>Monto préstamo(s)</u> * Monto original: US\$ 500.000.000 * Monto actual: US\$ 500,000.000 * Pari Passu (si aplica): 0%
	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\$ 500,000,000 (100%) <u>Costo total del proyecto</u> (estimado original): US\$ 500,000,000 <u>En estado de "Alerta"</u> Está el proyecto "en alerta" por PAIS: No

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF) es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Desde su creación, SHF ha desempeñado su función como Banco de Desarrollo del Mercado Primario y Secundario de Vivienda mediante tres acciones fundamentales: desarrollar el mercado de vivienda para los sectores de menores ingresos; desarrollar el mercado de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS) para atraer inversionistas; y proveer de liquidez al mercado.

Estas acciones permitieron una mayor participación del sector privado en el financiamiento a la vivienda, lo cual se tradujo en mayor accesibilidad al crédito para la vivienda y mejores condiciones para los acreditados tales como menores tasas de interés, plazos hasta de 30 años y reducción en el monto de los enganches.

Durante 2008 esta tendencia se revirtió, particularmente debido a la falta de liquidez y fondeo de las SOFOLES, por lo que en el marco del “Programa para impulsar el Crecimiento y el Empleo” y con la finalidad de contrarrestar los efectos de la crisis financiera internacional, SHF emprendió acciones encaminadas a apoyar al sector de la vivienda particularmente a los segmentos de bajos ingresos.

Adicionalmente, en enero del presente año, el presidente Felipe Calderón anunció, en el marco del “Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y del Empleo”, que SHF incrementará los apoyos crediticios y que dichos recursos se destinarán para dotar de mayor liquidez al sector, en particular de las SOFOLES y SOFOMES; y proveer los recursos necesarios para atender la producción de vivienda.

Con la finalidad de incursionar en el mercado no atendido, la estrategia de SHF está enfocada en promover la participación de nuevos intermediarios, crear productos dirigidos a los segmentos no asalariados y rurales de bajos ingresos; y participar en la promoción de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

Con la finalidad de promover el desarrollo del mercado hipotecario, el 25 de noviembre de 2008 se acordó firmar con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el contrato para la implementación del “Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios” por un monto de US\$500 millones, bajo la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México por US\$2,500 millones. El préstamo fue declarado elegible para desembolso el 6 de marzo de 2009.

b. Descripción del Proyecto

i. Objetivos del Desarrollo

El programa tenía como objeto general promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México.

El primer programa bajo la Línea CCLIP (ME-L1063) tenía como propósito apoyar a la SHF con instrumentos financieros que le permitan dotar de liquidez y estabilidad al mercado hipotecario primario y secundario, así como mejorar la estructura de su balance.

La Línea CCLIP se concibió como un instrumento flexible para dotar a la SHF del financiamiento necesario para diversificar su balance en atención a la creciente demanda, continuar actuando de forma contra cíclica en el mercado y ampliar la frontera de crédito hipotecario a sectores desatendidos. Se escogió la estructura de línea condicional y de programa global de crédito para dotar a SHF de flexibilidad necesaria para responder a las necesidades de mercados que evolucionan con rapidez, y cuyo efecto de arrastre de los mercados financieros podía llegar a ser importante.

ii. Componentes

El programa estaba compuesto por dos componentes principales:

- A. **Componente de crédito (US \$495 millones).** Este componente permitiría que la SHF respondiera flexiblemente a la evolución de los mercados hipotecarios con financiamiento más acorde a la composición de los pasivos de su balance, permitiendo a la SHF:
 - Ofrecer líneas de crédito a los intermediarios autorizados por la SHF para créditos hipotecarios individuales, fundamentalmente a las SOFOLES.
 - Atender la demanda de familias de menores ingresos con productos innovadores de financiamiento de la vivienda ofrecidos a través de intermediarios con los que la Sociedad no tiene historial de colaboración pero que poseen la cobertura y conocimiento del mercado objetivo, como pueden ser cajas de ahorro y otras entidades de ahorro y crédito popular.
 - Mantener la liquidez de los mercados secundarios a través de la adquisición de bonos respaldados por hipotecas.
- B. **Componente de asistencia técnica (US \$5 millones).** Este componente permitiría que la SHF lleve a cabo estudios y otras actuaciones para cimentar o viabilizar las acciones a ser financiadas desde el componente de crédito, y en general, para cumplir la misión que fija su Ley Orgánica y su planificación estratégica. Entre otros se apoyaría:
 - La implantación de metodologías y sistemas para expandir el número de intermediarios financieros autorizados para recibir fondeo de largo plazo de la SHF para el otorgamiento de financiamiento hipotecario
 - La definición de una metodología de evaluación socio-económica de las actuaciones de la SHF

- Los estudios sobre el estado actual de la vivienda y el mercado hipotecarios
- El diseño de nuevos productos financieros para el mercado hipotecario
- La continuación de los trabajos de modernización de los registros públicos de la propiedad
- El apoyo a la evaluación y seguimiento de desarrollos urbanos integrales sustentables.

SHF consideró prioritario dentro de este primer Programa contar con todos los recursos dentro del componente de inversión para cumplir con el objetivo de dotar de liquidez y estabilidad a los mercados primario y secundario, así como mejorar la estructura de su balance.

Por lo anterior, SHF solicitó al Banco la recategorización del componente de asistencia técnica al componente de inversión, por lo que el Primer Programa de la Línea consistió en un único componente de crédito de US\$500 millones. Es importante señalar que SHF tiene contemplado, como parte del componente de asistencia técnica de la línea CCLIP, llevar a cabo estudios, consultorías y contrataciones que ayuden a cimentar las acciones a ser financiadas desde el componente de crédito.

c. Revisión de la Calidad del Diseño

Revisión de la Calidad del Diseño			
<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Plenamente Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Menos que Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Insatisfactorio (I)

Tanto el equipo del proyecto del Banco como de la SHF consideraron que la calidad del diseño del proyecto fue muy satisfactorio ya que: 1) demostró que el instrumento del CCLIP se ajusta a las necesidades de este tipo de cliente; 2) la flexibilidad del producto y del diseño permitió a SHF apoyar la originación de soluciones hipotecarias con la certeza de contar con el fondeo de largo plazo calzado con el tipo de activos característicos del sector; 3) el diseño permitió atender la demanda efectiva de la SHF en una coyuntura de mercado complicado permitiéndole cumplir con su misión y a pesar de una falla generalizada del mercado de fondeo.

III. Resultados

La fecha original de último desembolso era el 3 de febrero de 2014, sin embargo, el préstamo fue desembolsado en su totalidad el 24 de marzo de 2009, para lo cual SHF presentó cartera elegible por US\$500,624,280, con la siguiente composición:

- **Créditos Hipotecarios Individuales.** Se desembolsaron US\$77,438,707 a favor de SHF para redescontar igual valor de hipotecas originadas bajo los términos y condiciones acordadas en el marco del Programa. De dicho monto, US\$69,037,123 fueron otorgados entre el 26 de noviembre de 2007 y el 19 de mayo de 2009, y US\$8,401,584 corresponden a diciembre de 2008.

- **Crédito Renta con Opción a Compra (ROC).** Se desembolsaron US\$59,882,197 a favor a SHF para redescontar igual valor de operaciones de Renta con Opción de Compra. De dicho monto, US\$56,487,279 corresponden al periodo entre el 26 de noviembre 2007 y el 19 de mayo de 2008, y US\$3,394,918 fueron otorgados en diciembre 2008.

El ROC permite el acceso al crédito hipotecario tradicional a los grupos de población con ingresos medios y bajos, que tienen dificultades para ahorrar para el depósito inicial. Mediante un contrato de “Renta con Opción a Compra”, la inmobiliaria entrega la vivienda al cliente a un plazo máximo de 5 años. Las aportaciones mensuales del cliente servirán como pago de renta por el uso de la casa, y serán abonadas al precio de la casa, en el momento que se ejerza la opción de compra.

- **Microcréditos.** Se desembolsaron US\$25,615,708 a favor de SHF en redescuento de operaciones de microcréditos de vivienda otorgados entre junio y diciembre de 2008, operados por 4 intermediarios distintos.

Los microcréditos de vivienda están destinados a remodelar, ampliar o mejorar la vivienda y los requisitos del crédito varían dependiendo de la IFIs que lo otorgue, pues ellas son quienes califican y aprueban las solicitudes de cada persona. Sin embargo los créditos individuales que otorgue el sub-prestatario con recursos del préstamo a través de SHF deben cumplir con las políticas de crédito revisadas y autorizadas por SHF, las cuales forman parte de los contratos.

- **Compra de BORHIS.** Se desembolsaron US\$337,688,068 a favor de SHF para redescontar igual valor de compras de BORHIS efectuadas en el mes de abril y en el mes de diciembre de 2008.

a. Efectos Directos

Ver página siguiente

LOGRO DEL LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO (OD)				
Objetivos de Desarrollo (Propósito)	Indicadores Claves de Efectos Directos			
1. Promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México.	<u>Efectos Directos Planeados:</u>			<u>Efectos Directos Logrados</u>
	<u>Línea de Base</u> (2008)	<u>Referencial*</u> (primer trimestre 2008)	<u>Proyección año 1</u> (diciembre 2009)	<u>(primer trimestre 2009)</u>
	CONSOLIDAR Y DESARROLLAR EL MERCADO HIPOTECARIO PRIMARIO			1.1 5,933
	1.1 Nuevos créditos de SOFOLES financiados con líneas SHF; Base 33,392; 6,116 (1T-2008); 35,000 (2009)			1.2 1,173
	1.2 Programa de Renta con Opción a Compra; Base 4,393; 304 (1T-2008); 4,850 (2009)			1.3 7,152
	1.3 Nuevos microcréditos hipotecarios; Base 101,257; 6,133 (1T-2008); 95,000 (2009)			1.4 \$2,270
	1.4 Monto Créditos Hipotecarios y Microcréditos (millones de pesos); Base \$10,700; \$2.098 (1T-2008); \$12,100 (2009)			1.5 \$570
	1.5 Programa de Renta con Opción a Compra; Base \$1,938; \$144 (1T-2008); 2,148 (2009)			1.6 60%
	1.6 (Número de Hipotecas para Hogares con Ingresos de hasta 6VSM + Número de Microcréditos) / (Número total de Hipotecas + Número de Microcréditos) * 100%; Base 78%; 62% (1T-2008); 79% (2009)			1.7 \$2,333
	CONSOLIDAR Y DESARROLLAR EL MERCADO HIPOTECARIO SECUNDARIO			1.8 45%
Clasificación: P	1.7 Incremento Neto Saldo de BORHIS (\$ mdp); Base \$11,200; \$1.940 (1T-2008); \$6,900 (2009)			1.9 2.3
	1.8 Volumen de emisiones en cartera de SHF; Base 41%; 23% (1T-2008); 27.1% (2009)			
	MEJORAR LA ESTRUCTURA DEL BALANCE DE SHF			
	1.9 Duración del capital; Base 1.8; 0.41 (1T-2008); En Situación Normal : >=-2 y <=+2; En Situación Extraordinaria : >=-4 y <=+4 (a lo largo de la vida del proyecto)			
	* Dado que el contrato de Préstamo fue firmado el 25 de noviembre de 2008, la línea de base para estos indicadores es el periodo de enero a diciembre de 2008. Sin embargo, para efectos comparativos y para evitar distorsiones derivadas de la estacionalidad del mercado hipotecario, se presenta un comparativo entre el primer trimestre de 2008 y el de 2009.			
				<i>Nota: para mayor claridad, ver Anexo 1</i>

Reformulación. No
Reajuste ISDP: [X] N/A
Resumen del(os) Objetivo(s) de Desarrollo Clasificación (OD):
[] Muy Probable (MP) [X] Probable (P) [] Poco Probable (PP) [] Improbable (MI)
Se pudo constatar que, si bien el préstamo fue desembolsado totalmente en el primer trimestre de 2009, los indicadores de seguimiento globales muestran en general una evolución positiva ya que, al compararlos con el mismo periodo de 2008, así como con el cierre del 2008, se observa que, a pesar de los problemas coyunturales, la colocación de productos de SHF dentro del mercado hipotecario se mantuvo similar a la del 2009 e incluso en algunos casos fue superior.
Estrategia de País: La operación refleja el compromiso del Banco con el esfuerzo del Gobierno Federal para la consecución de un sector hipotecario más incluyente y formalizado. La Línea y su Primer Programa se enmarcan en la estrategia vigente del Banco para México, que identifica entre las herramientas para mejorar la competitividad y favorecer el desarrollo del sector privado, el apoyo a la modernización del sector hipotecario y de los intermediarios financieros hipotecarios. La estrategia del Banco, además, propone apoyar el acceso de los segmentos de población de menores ingresos al mercado hipotecario formal.
El Programa además, y debido a su intención última de facilitar el desarrollo de soluciones a las necesidades de vivienda de los sectores excluidos del mercado formal, contribuye a los esfuerzos del Banco para dedicar el 40% de su volumen de préstamo a la inclusión social y a la reducción de la pobreza (SEQ).
El Programa está enmarcado dentro de los objetivos del Programa Nacional de Vivienda 2008-2012, que deriva del Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Nacional del Financiamiento del Desarrollo 2008-2012. Sus objetivos son: i) Incrementar la cobertura de financiamiento ofrecidos a la población, particularmente para las familias de menores ingresos; ii) Impulsar un desarrollo habitacional sustentable; iii) Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda a través de mejoras a la gestión pública; y iv) Consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

Vale la pena recalcar que este programa es el primero bajo la línea CCLIP que tendrá un plazo de utilización de 10 años, por lo que es muy difícil hacer una medición precisa de los indicadores ya que esta operación se dio en un periodo de tiempo corto y los resultados que refleja son solamente para esta primera etapa del proceso. El primer programa bajo la línea CCLIP funcionó como un primer impulso de una magnitud importante para impulsar la consecución de una serie de indicadores estratégicos. Este esfuerzo será complementado por los programas individuales subsecuentes, los cuales a su vez contribuirán al cumplimiento de los indicadores estratégicos mencionados. Sin embargo, cada programa contempla indicadores propios que son parte integral de un conjunto de metas globales. Así mismo, cabe destacar que puede existir un rezago entre los desembolsos de los recursos de los programas individuales y la manifestación de los impactos previstos. Actualmente se está trabajando en la definición de metas a largo plazo que puedan diferenciar los resultados y el alcance de las metas asociadas a los programas y las de la línea CCLIP completa.

b. Externalidades

La economía mexicana ha experimentado un comportamiento estable en los últimos años, combinando crecimiento económico con reducción de deuda externa y balanza comercial positiva. Sin embargo, arrastrado por la volatilidad de los mercados globales y la crisis financiera de los mercados industrializados, el entorno económico mexicano se ha venido deteriorando en los últimos meses, como sugieren el repunte de la inflación, el aumento del desempleo y una reducción en el ritmo de crecimiento, afectado en parte por el descenso de la inversión residencial.

Sin que pueda descartarse que la incertidumbre financiera de los EE.UU. tenga repercusiones más acusadas, tanto las autoridades de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y de Banco de México (BANXICO) como observadores del sector privado han ajustado hacia la baja las expectativas de crecimiento para el año 2008 y 2009, que rondan el 2,4%, y 2,0% respectivamente. El temor a un contagio más fuerte ha elevado la percepción del riesgo de México, como denota el aumento en los márgenes de la deuda pública y empresarial del país. La desaceleración de la economía estadounidense, particularmente en el sector de la construcción, ha reducido también el caudal de remesas, que son una importante fuente de divisas.

Una externalidad indirecta fundamental de este programa es la contribución del financiamiento del programa a la mitigación del impacto de la crisis financiera sobre la economía real al sostener la actividad económica del país. Dada el fallo generalizado en el mercado de fondeo, la participación del Banco permitió a SHF continuar fondeando la originación de hipotecas y por tanto la actividad económica asociada con el sector de la vivienda.

Cabe destacar que el impacto de invertir en el sector vivienda, dado el tiempo relativo con que se manifiesta su influencia en la economía real, es sustancialmente más ágil que la inversión en grandes proyectos de infraestructura.

Otra externalidad del proyecto fue que permitió que los inversionistas que tenían posiciones en BORHIS pudieron realizar sus inversiones proveyéndoles de liquidez en el momento más apremiante de la crisis.

c. Desembolsos

Costo Total del Proyecto - Planeado (US\$)	Costo Total del Proyecto - Actual (US\$)	Fechas de desembolsos
Primer tramo de desembolso US\$ 350.000.000	Primer tramo de desembolso US\$ 350.000.000	18/03/09
Segundo tramo de desembolso US\$ 150.000.000	Segundo tramo de desembolso US\$ 150.000.000	24/03/09
Costo total del proyecto US\$ 500.000.000	Costo total del proyecto US\$ 500.000.000	
Explique brevemente diferencias. No hubieron diferencias		

d. Productos

PROGRESO EN LA IMPLEMENTACION (PI)		
Componentes (Productos)	Indicadores Claves del Producto	
Componente 1- Crédito: Costo total Componente 1: US\$ 495.000.000 BID: US\$ 495.000.000 Desembolso BID %: 100% del total del préstamo <i>Clasificación: S</i>	<u>Productos Logrados</u> <ul style="list-style-type: none">Con los recursos del préstamo, se apoyó a que con las líneas de SHF, los intermediarios continuaran originando cartera hipotecaria, tanto de hipotecas de largo plazo, de renta con opción a compra como de microcréditos.En cuanto a créditos hipotecarios individuales se desembolsaron US \$77,438,707 que representaron 3,952 hipotecas de largo plazo, y US\$ 59,882,19 se destinaron a 1,983 créditos del nuevo programa Renta con Opción a Compra, dando un total de 5,935 soluciones.Bajo el programa de Microcréditos, se redescontaron US\$ 25,615,708 operados por 4 intermediarios distintos.En cuanto al mercado secundario, se desembolsaron US\$ 337,699,068 a favor de SHF para redescontar igual valor de compras de BOHRIS, mediante lo cual SHF continúa apoyando el mercado secundario para la originación de financiamiento de vivienda.	
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)
Componente 2- Asistencia técnica: Costo total Componente 2: US\$ 5.000.000 BID: US\$ 5.000.000 <i>Clasificación: S</i>	<u>Productos Logrados</u> SHF solicitó al Banco la recategorización del componente de asistencia técnica al componente de inversión, por lo que el Primer Programa de la Línea consistió en un único componente de crédito de US\$500 millones.	
Explique brevemente diferencias entre los productos planeados y actuales (si aplica). SHF consideró prioritario dentro de este primer Programa contar con todos los recursos del préstamo dentro del componente de inversión para cumplir con el objetivo de dotar de liquidez y estabilidad a los mercados primario y secundario, así como mejorar la estructura de su balance.		
Reestructuración. Indique si este componente del proyecto ha sido reestructurado (fecha aprobación por el Gerente). Describir brevemente las consecuencias de estos cambios. <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

El sector de la vivienda en México enfrentaba 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. Se calculaba que en México existe un rezago histórico de 9,5 millones de viviendas, fundamentalmente de hogares del sector informal e ingresos inferiores a los 3 SM, y que 650,000 hogares se incorporarían al mercado de vivienda cada año.

SHF estimaba que en el periodo 2007-2012 más de 7 millones de hogares, en gran parte del sector informal, demandarán acceso a financiación de vivienda, para satisfacer la demanda hacía falta una importante movilización de recursos y una ampliación del acceso al financiamiento de vivienda a las familias de menores recursos.

Según las estimaciones del Gobierno Federal, y dadas estas proyecciones de demanda por financiamiento, la captación bancaria no sería suficiente para fondear el crecimiento requerido de la cartera hipotecaria. Sin embargo, la economía mexicana sí producía el ahorro suficiente para ello por medio de la inversión institucional, concentrada principalmente en las administradoras de fondos de pensiones.

La falta de liquidez y la persistencia de la incertidumbre en los mercados financieros internacionales y locales se ha traducido en mayores complicaciones para las entidades del sector privado en la captación de fondeo para actividad hipotecaria, al haberse reducido y encarecido tanto el fondeo directo como el proveniente del mercado secundario. El efecto del enfriamiento y ampliación de los márgenes del mercado secundario era más oneroso para las SOFOLES, que al no captar directamente del público tienen limitadas opciones para conseguir financiamiento para nuevas originaciones o para refinanciar pasivos de corto plazo. En este contexto y ante la turbulencia en los mercados financieros globales, la importancia del fondeo directo de SHF se volvía aún más crítico.

La demanda se concentra en sectores de menores ingresos y rurales o semiurbanos, a los que, sea por precio, por dificultad de verificar ingresos, o por ubicación geográfica, los actores de mercado y las instituciones públicas de vivienda no estaban atendiendo suficientemente.

Así, en un contexto de falta de liquidez y de percepción de riesgo intensificada, se obstaculizaba aún más la ampliación del acceso a la financiación hipotecaria a los segmentos desatendidos.

Por lo tanto, la rápida implementación y desembolso facilitados por la eficiencia institucional de SHF, fueron factores cruciales dentro de este primer Programa para dotar de liquidez y estabilidad a los mercados primario y secundario.

b. Desempeño del Prestatario/Agencia Ejecutora

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

No hubo comentarios al respecto en el Taller de Cierre con el Prestatario.

V. Sostenibilidad

a. Análisis de Factores Críticos

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.

En general, el sector hipotecario mexicano no ha mostrado problemas de solvencia semejantes a los ocurridos en los EE.UU, pero sí que ha experimentado problemas de liquidez que han comenzado a afectar la capacidad de los actores privados para responder a las exigencias del mercado. Si los problemas de liquidez no se abordan con una actuación bien orientada, México corre el riesgo de desandar buena parte de los avances hacia un mercado hipotecario eficiente e inclusivo que se han dado en los últimos años.

Por tanto, el sector se enfrenta a cuatro retos importantes en el corto y medio plazo:

- Mantener el flujo de fondeo a las entidades privadas del sector para créditos individuales.
- Sostener la actividad del mercado de BOHRIS.
- Profundizar en el desarrollo de un mercado secundario eficiente y sólido que canalice a los intermediarios privados la financiación necesaria para satisfacer la demanda a largo plazo.
- Llegar a la población desatendida a través de nuevos productos e intermediarios financieros.

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. Una desaceleración importante en la economía podría reducir la demanda de financiación hipotecaria, incrementar la tasa de morosidad de la cartera hipotecaria y complicar la colocación de BORHIS. 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. El destino de los recursos podría

cambiar, se emplearían más recursos en líneas directas a las entidades financieras calificadas y menos para la adquisición de BORHIS. Sin embargo, el carácter contracíclico de los mercados de vivienda que ha enfatizado el Gobierno, y el papel fundamental de la actuación de la SHF para sostener dichos mercados, no dejarán de ser críticos. Cabe destacar que la aplicación consistente de políticas macroeconómicas prudentes en años recientes ha incidido positivamente sobre la reducción de la deuda pública como porcentaje del PIB y la inflación.

Por otra parte, México cuenta con un régimen de tipo de cambio flexible y el Gobierno Federal se fondea en pesos. Finalmente, el sistema de regulación y supervisión financiera ha sido fortalecido y el sistema financiero no presenta ninguna evidencia de descapitalización. Por lo anterior, se espera que la estabilidad interna y externa de la economía mexicana se mantenga.

Cabe destacar que por ser una operación con garantía de la Federación, no se vislumbra un riesgo de crédito para el Banco. Asimismo, en México no existen los riesgos asociados con el mercado “subprime”. Sin embargo, la actividad propia de otorgar fondeo para la originación de hipotecas conlleva ciertos riesgos financieros, incluyendo:

- **Riesgo de pre-pago**- Como garante o comprador de BORHIS preferentes, la SHF puede verse expuesta a posibles incrementos de las tasas de prepago. Tales incrementos pueden generar una reducción de los excesos de flujos de caja, lo que a su vez podría rebajar el sobreaforo de la estructura. Esta posibilidad de riesgo se mitiga al momento de la estructuración de los BORHIS pues éstas se realizan valorando diferentes escenarios de stress de las tasas de prepagos.
- **Riesgos de mercado y liquidez** - SHF tiene políticas de administración de activos y pasivos orientadas a medir la exposición de la institución a riesgos de mercado y de liquidez. La institución mantiene datos actualizados de valor en riesgo y está mejorando los procedimientos internos de cálculo y de toma de decisión asociados con umbrales específicos. Por otro lado, SHF ha comenzado a calcular la duración del capital de la institución (“Duration of Equity”).
- **Riesgo de emisor** - La institución financiera que originó los créditos no es la institución que los vende al mercado, sino que los cede a un fideicomiso que emite los BORHIS, a cambio de los recursos captados en el mercado. Por tanto, la debilidad de los emisores sería de gran riesgo ya que la solidez de la figura del emisor es de importancia central.
- **Riesgos del administrador de los activos (créditos hipotecarios)** - El riesgo del emisor está estrechamente vinculado con el del administrador, ya que es quien cobra los pagos mensuales de los créditos hipotecarios y los entrega al fideicomiso. La buena calificación del administrador de los activos y la existencia de un buen administrador sustituto sirven de amortiguador para dicho riesgo.
- **Riesgo de incumplimiento o de morosidad de los créditos hipotecarios** - Este riesgo también es conocido como de no sustitución de créditos en caso de morosidad: Los flujos que paga la emisión vienen exclusivamente de los pagos mensuales de los acreditados. Hay que considerar los seguros y las garantías como

colchones de dicho riesgo, que han asegurado que ninguna estructura presente problema alguno en cuanto al servicio de los BORHIS asociados.

c. Capacidad Institucional

La SHF cuenta con garantía plena de soberanía para obligaciones adquiridas hasta enero de 2014, 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.

Por otro lado, la reforma legal aprobada recientemente por el Congreso de la Unión, que reglamenta la apertura del acceso a recursos de SHF a nuevos intermediarios financieros, hace prever una expansión significativa en el número y tipo de entidades que podrán recibir fondeo para la originación de cartera hipotecara.

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

Clasificación de Sostenibilidad (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)

VI. Evaluación y Seguimiento

a. Información sobre Resultados

En cuanto a la consolidación y desarrollo del mercado primario de vivienda, con los recursos del préstamo, se apoyó a que con las líneas de SHF, los intermediarios continuaran originando cartera hipotecaria, tanto de hipotecas de largo plazo, de renta con opción a compra como de microcréditos. Por ejemplo, US \$77,438,707 representaron 3,952 hipotecas de largo plazo, y US\$ 59,882,19 se destinaron a 1,983 créditos del nuevo programa Renta con Opción a Compra, dando un total de 5,935 soluciones entre estos dos programas. Bajo el programa de Microcréditos, se redescontaron US\$ 25,615,708 operados por 4 intermediarios.

Respecto a la población objetivo de la SHF, con cargo al préstamo se otorgaron créditos de largo plazo a individuos con ingreso desde los 2 salarios mínimos, y el promedio fue de 7.78 salarios mínimos. El 42% de los acreditados fueron mujeres. Por su lado, de la primera muestra de Renta con Opción a Compra, se infiere que el 91% de los

acreditados pertenece a los grupos de no asalariados y/o personas de bajos ingresos (menores a 10 salarios mínimos).

SHF ha promovido la bursatilización de cartera hipotecaria de SOFOLES y Bancos a través de los BORHIS, ya que funcionan como un mecanismo a través del cual el originador puede ofrecer créditos en mejores condiciones de tasa a sus acreditados, sin que por ello se vea mermada su utilidad.

Por otro lado, se pudo constatar que, si bien el préstamo fue desembolsado totalmente en el primer trimestre de 2009, los indicadores de seguimiento globales muestran en general una evolución positiva ya que, al compararlos con el mismo período de 2008, así como con el cierre del 2008, se observa que, a pesar de los problemas coyunturales, la colocación de productos de SHF dentro del mercado hipotecario se mantuvo similar a la del 2009 e incluso en algunos casos fue superior.

Aun y cuando el componente de Asistencia Técnica por US\$ 5 millones, fue recategorizado al componente de crédito, existe un compromiso explícito por parte de la SHF de utilizar el componente de Asistencia Técnica para los siguientes programas bajo la línea CLIPP. Por ello, ya se encuentra trabajando con el BID en la definición de proyectos específicos de asistencia técnica que conformarán el plan de adquisiciones del Segundo Préstamo bajo la línea CCLIP. En paralelo, se llevan a cabo actividades de cooperación técnica en temas estratégicos, 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.

Se concluye que, a pesar de que el entorno financiero no ha sido favorable, la disposición de los recursos provenientes del Préstamo permitió a SHF continuar con su esfuerzo por dar atención a las familias de menores ingresos con productos innovadores de financiamiento de la vivienda, continuar con el desarrollo del mercado hipotecario secundario, y mejorar la estructura de su balance.

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.

Si bien en este préstamo no fueron utilizados los recursos de Asistencia Técnica, 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.

A inicios 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. La aprobación de futuros préstamos bajo la línea del CCLIP conllevará un análisis detallado de la situación del sector y especialmente de los logros alcanzados bajo esta operación.

VII. Lecciones Aprendidas

El Préstamo planteó como objetivo principal apoyar a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) a dotar de liquidez y estabilidad al mercado hipotecario primario y secundario, y mejorar la estructura de su balance. En ese sentido, el programa cumplió exitosamente al haber permitido que la SHF desembolsara el total de los recursos rápidamente para redescantar cartera elegible en apoyo su misión estratégica como formadora de mercado y a su rol contracíclico en la coyuntura financiera que se vive en México y en el mundo.

De igual manera, al apoyar a SHF a fortalecer la estructura de su balance financiero en estos tiempos de coyuntura, permite a la institución hacer frente a las necesidades del mercado hipotecario en el corto plazo y así apuntalar el sector para el futuro.

La incorporación de nuevos productos desarrollados por SHF como parte de los componentes elegibles dentro del préstamo, permite un desarrollo y aprendizaje más rápido para ambas partes sobre la importancia de responder con programas innovadores a las necesidades del mercado de vivienda en México.

Conforme se evalúan los indicadores de desempeño, se ha detectado que en algunos de ellos se puede desagregar aún más la información para un mejor seguimiento del impacto de las actividades y resultados de SHF.

La lección aprendida consiste en que en momentos en los que la situación financiera no es benigna el apoyo a instituciones sólidas que actúan de forma contracíclica puede ser fundamental para frenar en engrandecimiento de los problemas.

El compromiso de la contraparte y el profundo conocimiento de su propio mercado es un componente importante para la consecución de los objetivos propuesto por el programa.

Es de gran importancia tener una relación duradera con el prestatario para programas de desarrollo de mercado y así acompañarlo en lo que es naturalmente un proceso prolongado, compartir una visión del mercado y tener claro cómo irlo desarrollando.

También existen algunas necesidades en la realización de los proyectos como la necesidad de poder operar en pesos y la necesidad de poder reaccionar ante cambios

por lo que es indispensable contar con un equipo bueno dedicado a recibir y sugerir propuesta de ajustes, en la medida que la situación cambia.

Es importante recalcar que la relación del Banco con el país y el ejecutor ha madurado con rapidez y esto ha llevado a obtener resultados importantes gracias al diseño y las medidas que se tomaron para llevar a cabo con éxito el proyecto.

Una lección aprendida es que si bien pueden existir problemas puntuales dentro de la red de intermediarios de una entidad de segundo piso, no necesariamente conllevan riesgos materiales para dicha entidad, ni riesgos sistémicos. Tal fue el caso de la insolvencia sufrida por Metrofinanciera la cual se originó por prácticas fraudulentas. Este caso particular también subraya la importancia de mantener una separación clara entre las operaciones con garantía soberana y las operaciones donde el Banco asume riesgo de entidades privadas directamente.

ANEXO 1 – TABLA DE INDICADORES

* Dado que el contrato de Préstamo fue firmado el 25 de noviembre de 2008, la línea de base para estos indicadores es el periodo de enero a diciembre

Proyecto Original			PCR					
Objetivo Planeado	Objetivo Específico	Indicadores Planeados	Nuevos Indicadores	Línea de Base	Meta Original para 2009	Comparativo Base 1er Trimestre 2008	Dato Alcanzado 1er Trimestre 2009*	Tipo de Indicador (outcome / Output)
Promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México.	Consolidar y desarrollar el mercado hipotecario primario.	Nuevos créditos de SOFOLES financiados con líneas SHF. (Nuevas colocaciones anuales).	Nuevos créditos de SOFOLES financiados con líneas SHF.	33,392	35,000	6,116	5,933	Output
			Programa de Renta con Opción a Compra.	4,393	4,850	304	1,173	Output
		Nuevos microcréditos hipotecarios. (Nuevas colocaciones anuales).	Nuevos microcréditos hipotecarios.	101,257	95,000	6,133	7,152	Output
		Monto Créditos Hipotecarios y Microcréditos. (Incremento anual millones de pesos).	Monto Créditos Hipotecarios y Microcréditos (millones de pesos).	\$10,700	\$12,100	\$2,098	\$2,270	Output
			Programa de Renta con Opción a Compra.	\$1,938	\$2,148	\$144	\$570	Output
		(Número de Hipotecas para Hogares con Ingresos de hasta 6 VSM + Número de Microcréditos) / (Número Total de Hipotecas + Número de Microcréditos) *100%	(Número de Hipotecas para Hogares con Ingresos de hasta 6VSM + Número de Microcréditos) / (Número total de Hipotecas + Número de Microcréditos) * 100%.	78%	79%	62%	60%	Outcome
	Consolidar y desarrollar el mercado hipotecario secundario.	Incremento Neto Saldo de BORHIS (\$ mdp).	Incremento Neto Saldo de BORHIS (\$ mdp).	\$11,200	\$6,900	\$1,940	\$2,333	Output
		Volumen de emisiones en cartera de SHF.	Volumen de emisiones en cartera de SHF.	41%	27.1%	23%	45%	Outcome
	Fortalecer la estructura del balance de SHF.	Duración del Capital2.	Duración del capital2.	1.8	En Situación Normal : >=-2 y <=+2; En Situación Extraordinaria : >=-4 y <=+4 (a lo largo de la vida del proyecto).	0.41	2.3	Outcome

de 2008. Sin embargo, para efectos comparativos y para evitar distorsiones derivadas de la estacionalidad del mercado hipotecario, se presenta un comparativo entre el primer trimestre de 2008 y el de 2009.

INFORME FINAL DEL PRÉSTAMO 2067/OC-ME

Contenido

1	INTRODUCCIÓN	3
2	IMPLEMENTACIÓN Y OPERACIÓN	3
3	EJECUCIÓN DEL PROYECTO.	4
4	RESULTADOS DEL PROYECTO E INDICADORES.....	7

INFORME FINAL DEL PRÉSTAMO 2067/OC-ME

1 Introducción

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) ha desempeñado su función como Banco de Desarrollo del Mercado Primario y Secundario de Vivienda mediante tres acciones fundamentales: desarrollar el mercado de vivienda para los sectores de menores ingresos, incluyendo a los rurales; desarrollar el mercado de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS) para atraer inversionistas; y proveer de liquidez al mercado.

Con la finalidad de promover el desarrollo del mercado hipotecario, el 25 de noviembre de 2008 se acordó firmar con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el contrato para la implementación del “Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios”, bajo la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México.

Este Préstamo asciende a US\$500 millones y tiene el objetivo de apoyar a la SHF con instrumentos financieros que le permitan dotar de liquidez y estabilidad al mercado hipotecario primario y secundario, así como mejorar la estructura de su balance.

2 Implementación y Operación

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), funge como Organismo Ejecutor del Proyecto. La Dirección General Adjunta de Finanzas, en calidad de Agente Financiero, se encargó de seleccionar las fuentes de fondeo y la optimización en la asignación de recursos en la SHF; de administrar los recursos del Préstamo; y de tramitar las solicitudes de desembolso del Préstamo.

La Dirección General Adjunta de Desarrollo e Innovación del Mercado de Vivienda, por medio de la Subdirección de Enlace con Organismos Internacionales y Consultoría se

encargó de gestionar ante el BID cualquier aviso, notificación, cancelación y/o cualquier otro trámite la comunicación y contacto con el BID, así como de coordinar y procurar el 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, e iii) Informes.

3 Ejecución del Proyecto.

Para cumplir con el objetivo del Programa, inicialmente se contempló la ejecución de dos componentes:

- Componente de crédito (US\$495 millones)
- Componente de asistencia técnica (US\$5 millones)

SHF ya se encuentra trabajando con el BID en proyectos de asistencia técnica como la “Evaluación y Seguimiento de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables”, además de que continúa con los trabajos de modernización de los registros públicos de la propiedad, proyecto para el cual el BID apoyó con estudios financiados mediante el Préstamo 1298/OC-ME, por lo que consideró prioritario dentro de este primer Programa contar con todos los recursos dentro del componente de inversión para cumplir con el objetivo de dotar de liquidez y estabilidad a los mercados primario y secundario, así como mejorar la estructura de su balance.

Por lo anterior, SHF solicitó al Banco la recategorización del componente de asistencia técnica al componente de inversión, por lo que el Primer Programa de la Línea consistió en un único componente de crédito de US\$500 millones. Es importante señalar que SHF tiene contemplado, como parte del componente de asistencia técnica de la línea CLIPP, llevar a cabo estudios, consultorías y contrataciones que ayuden a cimentar las acciones a ser financiadas desde el componente de crédito.

Para llevar a cabo el desembolso de los recursos se seleccionó cartera previamente originada por SHF que cumpliera con las características señaladas en el Reglamento Operativo y el Contrato de Préstamo. Dado que el contrato de Préstamo fue firmado en noviembre de 2008, los créditos fueron seleccionados de diferentes periodos a partir de noviembre de 2007 y hasta enero de 2009.

Las operaciones elegibles que se presentaron al Banco para su conformidad se presentan en la siguiente tabla:

Programa	Número de Créditos	Monto Promedio USD\$	Monto Total USD\$
Crédito Individual	3,952	26,084	\$77,438,707
Renta con Opción a Compra	1,983	30,198	\$59,882,197
Microcréditos	53,522	479	\$25,615,708
BORHIS	-	-	\$337,688,068
Total			\$500,624,680

Crédito Individual de Largo Plazo

Este tipo de crédito se otorga para el financiamiento de viviendas con un valor máximo de 150,000n UDIS a un plazo máximo de 30 años. El ingreso de los acreditados no excede los 10 SMGV.

En este rubro se seleccionaron 3,952 créditos que se ministraron entre el 26 de noviembre de 2007 y el 19 de mayo de 2008, y durante diciembre de 2008. El ingreso de los acreditados al momento de la originación abarca desde 2.18 veces el SM hasta las 10 veces el SM vigente en el Distrito Federal, y el valor máximo de la vivienda es de 150,000 UDIS.

Renta con Opción a Compra (ROC)

El ROC es un instrumento financiero diseñado para permitir el acceso a la vivienda a grupos de población con ingresos medios y bajos que no poseen comprobantes de ingreso, por lo que se desconoce el nivel de ingreso del cliente final. La forma en que opera este producto es mediante un contrato de "RENTA CON OPCIÓN A COMPRA", a un plazo máximo de 5 años, en el cual tanto el enganche que da el cliente, como la

mensualidad o renta, son abonados al precio de la casa, en el momento que se ejerce la opción de compra.

Bajo este Programa se seleccionaron 1,983 créditos que se ministraron entre el 26 de noviembre de 2007 y el 19 de mayo de 2008, y durante diciembre de 2008. En este caso también se trata de créditos hipotecarios para el financiamiento de vivienda con un valor menor o igual a 150,000 UDIS.

Microcréditos.

Este programa tiene como objetivo apoyar acciones de ampliación, remodelación o mejoramiento de vivienda de la población rural y urbana de bajos ingresos, por lo que los montos van desde \$500 hasta \$35,000 y el plazo puede ser hasta de 24 meses.

Los créditos seleccionados fueron ministrados por SHF entre junio y diciembre de 2008 y ascienden a US\$25,615,708.

Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS).

SHF ha promovido la bursatilización de cartera hipotecaria de Sofoles y Bancos a través de los Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIs), ya que funcionan como un mecanismo a través del cual el originador puede ofrecer créditos en mejores condiciones de tasa a sus acreditados, sin que por ello se vea mermada su utilidad.

Los BORHIS seleccionados corresponden a compras brutas que llevó a cabo SHF durante abril y diciembre de 2008, excluyendo otros instrumentos respaldados por hipotecas como CEDEVIS, Mezzanines, Operaciones de Bancomer y Créditos Puente.

Una vez recibida la conformidad por parte del Banco a la cartera elegible para el desembolso de los US\$500 millones, y habiendo cumplido con las condiciones previas del contrato, se solicitó el desembolso de los recursos correspondientes al componente de crédito (US\$500 millones). El resumen de los desembolsos se presenta en la siguiente tabla:

Desembolsos correspondientes al Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios.

Tranche	Fecha Solicitud	Desembolsos					Fecha disposición
		T.C. ⁽¹⁾	Dólares	Importe Pesos	Udis	Valor Udi	
1	12/03/2009	14.9129	350,000,000.00	5,219,500,389.83	1,236,518,500.00	4.221126	18/03/2009
2	17/03/2009	14.0692	150,000,000.00	2,110,375,000.00	499,550,720.95	4.224546	24/03/2009
			500,000,000.00	7,329,875,389.83	1,736,069,220.95		

Observaciones:

(1) Tipo de Cambio según la confirmación de desembolso del BID

4 Resultados del Proyecto e Indicadores

Para poder evaluar el impacto de los recursos provenientes del primer Préstamo se diseñaron los indicadores que se muestran en la siguiente tabla:

Indicadores. Resultados Primer Trimestre de 2009

Indicador / Periodo	Base 2008	1T08	1T09
Objetivo específico 1: Consolidar y desarrollar el mercado hipotecario primario			
Nuevos créditos de Sofoles financiados con líneas SHF.	33,392	6,116	5,933
Programa de Renta con Opción a Compra	4,393	304	1,173
Nuevos microcréditos hipotecarios.	101,257	6,133	7,152
Monto Créditos Hipotecarios y Microcréditos (millones de pesos)	\$94,988	\$2,098	\$2,270
Programa de Renta con Opción a Compra	\$1,938	\$144	\$570
(Número de Hipotecas para Hogares con Ingresos de hasta 6VSM + Número de Microcréditos) / (Número Total de Hipotecas + Número de Microcréditos) *100%	78%	62%	60%
Objetivo específico 2: Consolidar y desarrollar el mercado hipotecario secundario			
Incremento Neto Saldo de Borhis (\$ mdp)	\$11,200	\$1,940	\$2,333
Volumen de emisiones en cartera de SHF.	41%	23%	45%
Objetivo específico 3: Mejorar la estructura del balance de SHF.			
Duración del Capital	1.8	0.41	2.3*

* No Incluye CEDEVIS, Mezzanine ni IRH Bancomer

* Cálculo de la Duración de Capital a Feb-2009

Dado que el contrato de Préstamo fue firmado el 25 de noviembre de 2008, la línea de base para estos indicadores es el periodo de enero a diciembre de 2008. Sin embargo, para efectos comparativos y para evitar distorsiones derivadas de la estacionalidad del mercado hipotecario, se presenta un comparativo entre el primer trimestre de 2008 y el de 2009.

Tomando en cuenta los dos primeros trimestres de cada año se observa que, a pesar de los problemas coyunturales, la colocación de productos de SHF dentro del mercado hipotecario se mantuvo similar a la del año pasado e incluso en algunos casos fue superior. Tal es el caso de los créditos otorgados bajo el Programa de Renta con Opción a Compra (ROC), que presentaron un incremento de 286% en cuanto al número de créditos y 295% en términos de los montos otorgados.

El número de créditos individuales mostró una pequeña disminución de 3% respecto de los créditos otorgados en el primer trimestre de 2008, explicado por algunos atrasos en las autorizaciones de las líneas de crédito individuales. Una vez autorizadas se espera una recuperación al nivel de individualización. Los microcréditos otorgados en el primer trimestre de 2009 fueron superiores en 17% a los otorgados en el mismo periodo de 2008.

Respecto a la participación de SHF en el mercado de Borhis, destaca en el trimestre el incremento en el saldo de Bonhitos por más de 1,300 mdp, el resto del crecimiento en este activo resulta de la participación en el mercado secundario acorde al plan de apoyo que se viene aplicando desde el 2008. Al cierre del trimestre del 2008, SHF ha aumentado su participación en estos instrumentos al 45%.

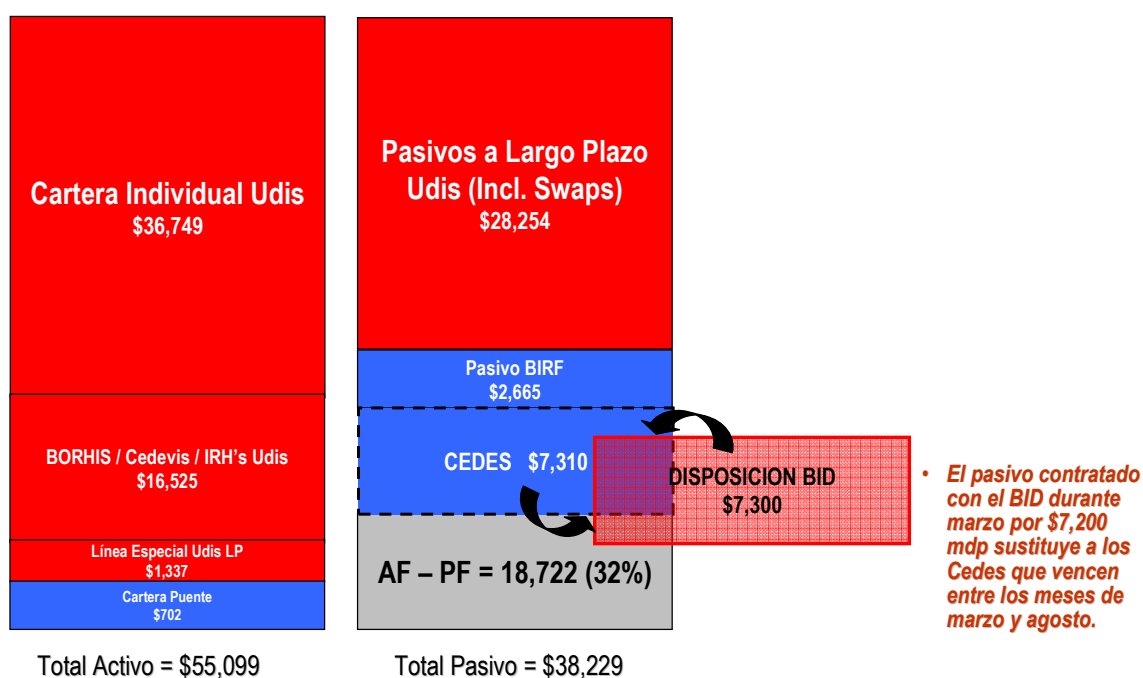
Con respecto a la posición financiera de SHF, esta operación reporta beneficios en cuatro vertientes:

a) Se logra aumentar la proporción de deuda de largo plazo respecto al pasivo de corto plazo, que preliminarmente al cierre del tercer trimestre es de 21% vs. 36% al cierre del 2008;

	Dic-09		Mar-09	
	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO
TOTAL PASIVOS POR PLAZO	29,158,768,054	54,531,495,839	20,169,417,450	66,877,190,354
TOTAL DE PASIVOS	83,690,263,893		87,046,607,804	
% PASIVOS POR PLAZO	35%	65%	23%	77%

b) Dado que esta disposición está denominada en udis, en el balance de dicha moneda se logra incrementar el fondeo de largo plazo y con ello disminuir el capital asignado, el cual pasa de 32% (vs. 18%).)

c) Dados los vencimientos que se tienen entre los meses de marzo y agosto por casi \$7,300 millones de pesos de pasivos en udis, se logra aumentar la duración del pasivo y con ello disminuir la del capital a 6.5 años (vs. 5.7 años).



c) Al disponerse el crédito de BID a una tasa de 3.8% anual en términos reales, y considerando que la cartera denominada en udis presentó un rendimiento anual real al cierre de marzo de 6.46%, ésta contribuye de manera importante a mantener de manera estable el margen financiero de SHF.

Como se observa, a pesar de que el entorno financiero no ha sido favorable, la disposición de los recursos provenientes del Préstamo permitió a SHF continuar con su esfuerzo por dar atención a las familias de menores ingresos con productos innovadores de financiamiento de la vivienda y mejorar la estructura de su balance.



MÉXICO
PRIMER PROGRAMA GLOBAL DE CRÉDITOS PARA EL DESARROLLO DE
MERCADOS HIPOTECARIOS, BAJO LA LÍNEA DE CRÉDITO CONDICIONAL
(ME-L1063)
2067/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 calificó la participación del BID.
- 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.
- En cuanto a los logros y lecciones aprendidas se discutieron y como resultado se destacó la importancia de la flexibilidad otorgada para la rápida ejecución de los recursos ante la coyuntura de la crisis.

[Handwritten signatures and initials]
AR.

- En términos de resultados se destacó que aún y cuando la disposición fue en un trimestre los indicadores se cumplieron y los resultados mostraron tendencia positiva al compararlos con el mismo trimestre del año anterior.
- Referente a las Lecciones Aprendidas se destaca que el haber contado con el pleno y total compromiso institucional tanto de la SHF como de la SHCP permitió al Banco preparar, aprobar y ejecutar el préstamo en tiempo record.

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.
- Bajo las características de una línea como el CCLIP en la que hay una continuidad en el apoyo hacia el logro de objetivos los componentes de asistencia técnica pueden diferirse a siguientes operaciones de acuerdo a las necesidades más apremiantes en cada situación.
- 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.

Por SHCP

Original Firmado

Maria/Isabel Lozano Santin

Por SHF

Original Firmado

Oscar Grajalés Herce

Original Firmado

Miguel Ángel Castellanos Mojarro

Original Firmado

Gabriela García Delgado

Original Firmado

Jorge Armando Guerrero Espinosa

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: **Primer Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios, bajo la Línea de Crédito Condicional (ME-L1063; 2067/OC-ME)**

Agencia(s) Ejecutora(s): **Sociedad Hipotecaria Federal, SNC (SHF)**

Prestatario: **Sociedad Hipotecaria Federal, SNC**

Fecha de Aprobación del Proyecto: **25 de noviembre de 2008**

Fecha Efectividad Contrato: **3 de febrero de 2009**

Fecha Evaluación Prestatario: **10 de junio de 2009**

Fecha Esperada Taller de Cierre: **10 de junio de 2009**

CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROYECTO PARA EL PRESTATARIO

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

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

Implementación del Proyecto:

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

Sostentabilidad de Resultados del Proyecto:

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

Comentarios:

[Handwritten signature and initials]

Desempeño del Participante

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

[X] Muy Satisfactorio (MS) [] Satisfactorio (S) [] Poco Satisfactorio (PS) [] Muy Insatisfactorio (MI)

Comentarios:

Desempeño del Banco

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.

[X] Muy Satisfactorio (MS) [] Satisfactorio (S) [] Poco Satisfactorio (PS) [] Muy Insatisfactorio (MI)

Comentarios:

Sugerencias Adicionales para Mejorar el Desempeño del Banco

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

Handwritten notes and signatures:

- A large checkmark.
- A signature.
- Handwritten text: "4-9-0".
- A star symbol.
- Other illegible handwritten marks.