



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

## **PROGRAMA INSTITUCIONAL SHF 2013-2018**

---

**04/2014**

**PROGRAMA INSTITUCIONAL SHF 2013-2018**

Índice

INTRODUCCIÓN ..... 3

MARCO NORMATIVO ..... 4

I. DIAGNÓSTICO ..... 5

    I.1 Financiamiento del desarrollo ..... 5

    I.2 Situación del Sector Vivienda ..... 5

    I.3. Evolución y participación de la SHF ..... 12

II. ALINEACIÓN A LAS METAS NACIONALES DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2013-2018 ..... 15

III. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN. .... 17

    Objetivo 1: Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda. .... 17

    Objetivo 2: Procurar la Sustentabilidad Financiera y Operativa ..... 24

    Objetivo 3: Gestionar la cartera de fideicomisos de dación en pago ..... 31

    Objetivo 4. Fortalecer el sector vivienda ..... 35

IV. ESTRATEGIAS TRANSVERSALES ..... 38

    DEMOCRATIZAR LA PRODUCTIVIDAD ..... 38

    GOBIERNO CERCANO Y MODERNO ..... 38

    PERSPECTIVA DE GÉNERO ..... 40

V. INDICADORES ..... 42

VI. TRANSPARENCIA ..... 47

Siglas y Nomenclaturas ..... 48



## **INTRODUCCIÓN**

El Programa Institucional de la Sociedad Hipotecaria Federal (PI-SHF) 2013-2018, contiene cuatro objetivos institucionales cada uno con sus estrategias y líneas de acción. Dichos objetivos se orientan a contribuir al logro de mayores niveles de crédito directo e inducido propuestos para la Banca de Desarrollo, con la finalidad de fortalecer el financiamiento interno y el crecimiento económico.

En este sentido, el programa institucional vincula al financiamiento del desarrollo con la Política Nacional de Vivienda, atendiendo a las cuatro vertientes establecidas: a) lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional; b) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente; c) reducir de manera responsable el rezago en vivienda; y d) procurar una vivienda digna para los mexicanos.

Sociedad Hipotecaria Federal, consolidará con este programa institucional su papel de fomento como Banca de Desarrollo fortaleciendo los esquemas de financiamiento del INFONAVIT, el FOVISSSTE y otras instituciones e intermediarios financieros. Así mismo, atenderá de manera directa a diferentes poblaciones hasta ahora poco favorecidas, - entre las que se encuentran las burocracias estatales y municipales, y la población abierta -, a través de adquisiciones, microcréditos y otros productos.

Por otra parte, el programa institucional contempla consolidar los esquemas de bursatilización y apoyar a los desarrolladores de vivienda, con la finalidad de restablecer el funcionamiento ordenado de los mercados a través de diversos instrumentos enaltecedores del crédito.

En el mismo sentido, se contemplan nuevos mandatos derivados de la Reforma Financiera, en donde se consideran esquemas para una mayor competitividad y fortalecimiento de la infraestructura del mercado de la vivienda, a través de asistencia técnica, educación financiera, y capital de riesgo para la formación de nuevos intermediarios financieros.

En materia de estrategias transversales nacionales, se atienden los tres ejes: democratizar la productividad, gobierno cercano y moderno, y la perspectiva de género mediante líneas de acción especializadas para mujeres.

De esta manera la SHF cumple su responsabilidad como institución financiera del Estado, dentro de los márgenes de actuación que le fija su Consejo Directivo, atendiendo los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los Programas Sectoriales correspondientes, en un horizonte de planeación al año 2018.

## **MARCO NORMATIVO**

El Programa Institucional SHF 2013-2018 se encuentra sustentado en lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la cual se establece que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional.

Asimismo, de conformidad de los artículos 22 y 23 de la Ley de Planeación se desprende que el Plan Nacional de Desarrollo indicará los distintos programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales que coadyuvarán al desarrollo integral del país.

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND), se atiende a dos metas nacionales: la de “México Próspero” y la de “México Incluyente”; y a tres estrategias transversales: Democratizar la Productividad, Gobierno Cercano y Moderno y, Perspectiva de Género.

El Programa Institucional se encuentra alineado al Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE), al Programa Sectorial de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (PROSEDATU), al Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales (PROMARNAT), y a aquellos que dan lugar a cumplimientos de ley.

De igual forma, considera las nuevas disposiciones normativas derivadas de la Reforma Financiera, principalmente de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, además de la Ley de Entidades Paraestatales y demás legislación aplicable en materia bancaria y de seguros.



## I. DIAGNÓSTICO

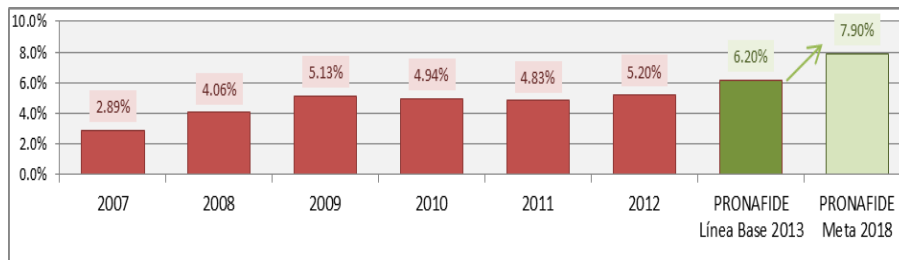
### I.1 Financiamiento del desarrollo

De acuerdo a las previsiones de crecimiento económico del país considerando las reformas estructurales aprobadas, y en el marco del Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE), con la Reforma Financiera se inducirán cambios sustanciales al sistema financiero mexicano, que en conjunto permitirán un impulso al crecimiento del PIB de 0.4 % para los próximos años.

El respaldo del Gobierno Federal a la Banca de Desarrollo, busca potenciar los recursos disponibles para inducir la participación de la banca comercial de forma eficiente en los mercados objetivo.

El financiamiento directo e inducido de la Banca de Fomento representó 5.2% del PIB de México durante el 2012. Se espera que con la Reforma Financiera la participación aumente significativamente a 7.9% del PIB hacia el 2018, de acuerdo a la meta del PRONAFIDE.

#### CRÉDITO DIRECTO E INDUCIDO DE LA BANCA DE DESARROLLO COMO PORCENTAJE DEL PIB.



FUENTE: Elaborado por SHF con datos de PRONAFIDE 2013-2018 En términos del Crédito Directo e Inducido se espera un incremento porcentual para el periodo del 27.4%.

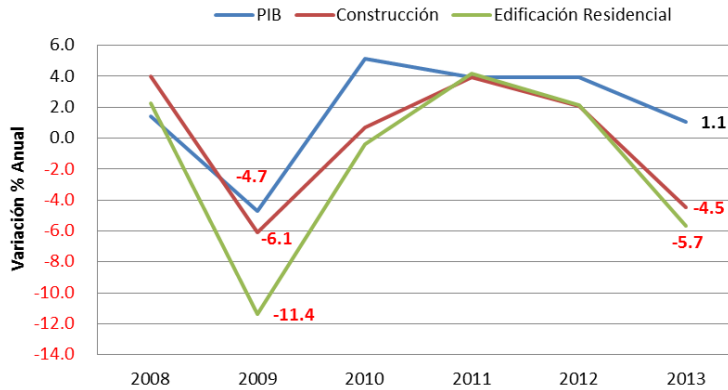
### I.2 Situación del Sector Vivienda

En el ámbito internacional la burbuja hipotecaria de 2008 propició un desequilibrio de los mercados financieros y modificó las expectativas de crecimiento económico mundial. En México, los efectos reales de la crisis tuvieron una serie de impactos observados durante el periodo 2008-2009:

- El PIB nacional cayó (-) 4.7 %.
- El sector de la construcción se contrajo (-) 6.1 % a tasa anual.
- El PIB del sector de la vivienda lo hizo en (-) 11.4 % en términos reales, es decir una caída más de 2 veces mayor a la de la economía en su conjunto.

A la fecha los sectores de la construcción y de la vivienda aún no han recuperado los niveles previos a la crisis. De hecho, el sector de la construcción se contrajo en (-) 4.5 % en 2013 respecto del año anterior y la edificación residencial lo hizo en (-) 5.7 %.

**EVOLUCIÓN DEL PIB DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN SEGÚN COMPONENTES (Variaciones % reales)**



Fuente: Elaborado por SHF con información de INEGI.

Adicionalmente los factores subyacentes que han incidido en los últimos años sobre los niveles de participación de la edificación residencial respecto del PIB, están asociados con el comportamiento de la demanda y su combinación con los niveles de producción del sector construcción en su conjunto.

**Participación del sector vivienda en el PIB Nacional. (Porcentajes)**

Año	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PIB	100	100	100	100	100	100
Construcción	8.4	8.2	7.8	7.9	7.9	7.2
Edificación Residencial	4.3	3.9	3.7	3.8	3.7	3.8

FUENTE: Elaborado por SHF con información de INEGI.

**Oferta de vivienda**

Al mes de enero de 2014, el total de empresas constructoras de vivienda inscritas en el RUV fue de 3,410, cifra similar a la que maneja el INEGI en su encuesta mensual:

Al comparar los dos últimos años relativos al registro de vivienda de los desarrolladores en el RUV, los estratos con decremento sumaron una caída de (-) 55,574 viviendas, de los cuales 36,014 dejaron de ser producidas por las 3,276 pequeñas desarrolladoras en contraste con la baja de producción de 19,560 viviendas de las 19 empresas públicas y las grandes desarrolladoras.

### Tamaño del desarrollador según registro de viviendas

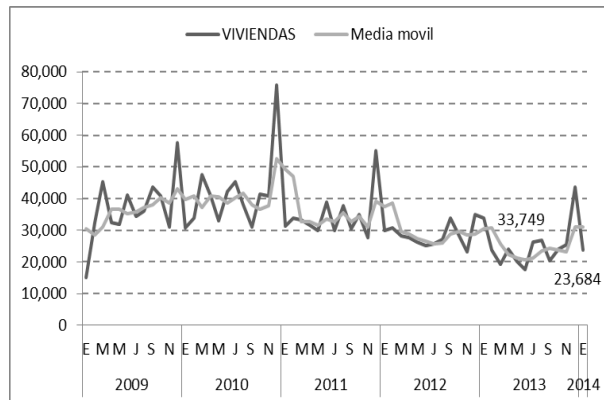
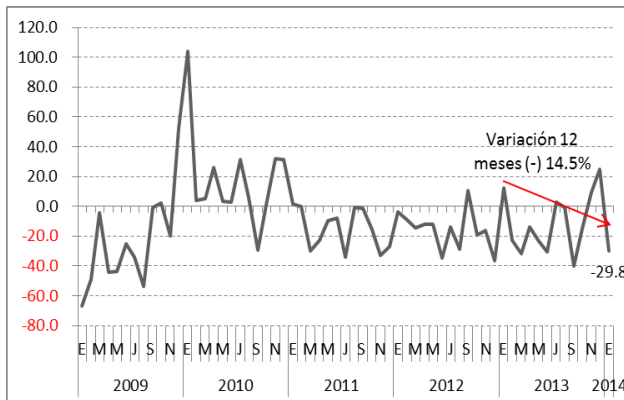
Producción anual según registro	Desarrolladores	Número de viviendas			Variación % anual	Estructura %
		Feb 12 - Ene 13	Feb 13 - Ene 14	Cambio absoluto		
Públicas y grandes (más de 2,561)	19	138,460	118,900	<b>(-) 19,560</b>	(-) 14.1	40.3
Entre 2,560 y 731 viviendas	42	48,344	53,392	5,048	10.4	18.1
Entre 730 y 371 viviendas	73	35,860	36,242	382	1.1	12.3
Menos de 370 viviendas	3,276	122,386	86,372	<b>(-) 36,014</b>	(-) 29.4	29.3
<b>Total</b>	<b>3,410</b>	<b>345,050</b>	<b>294,906</b>	<b>(-) 50,144</b>	<b>(-) 14.5</b>	
Estratos con decremento	3,295	260,846	205,272	<b>(-)55,574</b>	(-) 21.3	
Estratos con incremento	115	84,204	89,634	5,430	47.2	

FUENTE: Elaborado por SHF con información de RUV

En el mismo sentido, al mes de enero de 2014 la oferta disponible en el RUV ascendió a 424,948 viviendas de las cuales 198,442 fueron terminadas.

El registro de vivienda en el RUV en enero de 2014 fue de 23,684 viviendas, es decir una reducción de (-) 29.8% en comparación con lo registrado al mismo mes de 2013. Al revisar las cifras de 12 meses se observa una caída de (-) 14.5 %. Sin embargo, la tendencia (media móvil) muestra desde mediados del año pasado un repunte, lo que podría indicar un cambio de tendencia en los registros de vivienda para los siguientes meses del año en curso.

### Vivienda registrada en el RUV, 2009-2014 (Variación porcentual anual y número de viviendas)



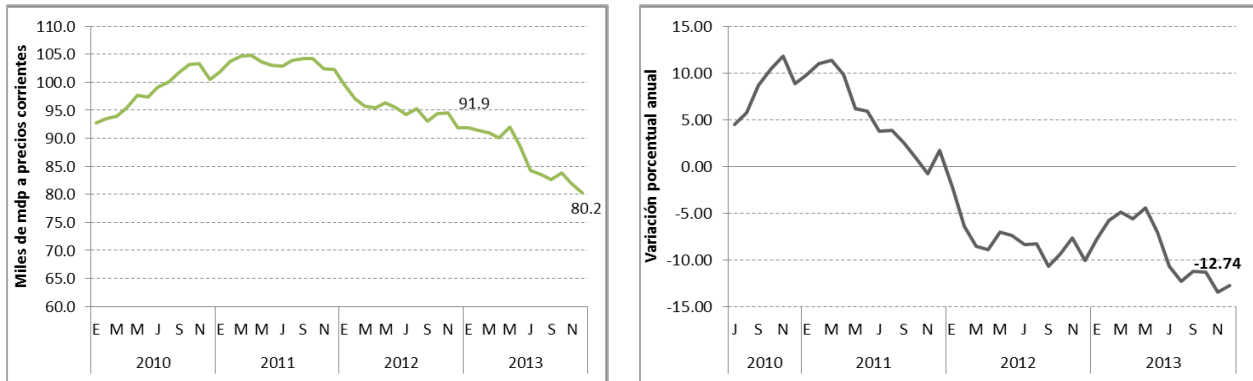
Fuente: Elaborado por SHF con información del RUV.

Las cifras del Registro Único de Vivienda en febrero tuvieron un aumento del 10.0 % y si bien el repunte de la actividad dependerá de la demanda -donde SHF plantea nuevos

esquemas de financiamiento para su fortalecimiento a través de las ONAVIS e intermediarios financieros-, un factor determinante será el financiamiento a la construcción dentro del cual el crédito puente se mantiene a la alza.

El financiamiento a la edificación residencial muestra una severa contracción según datos de la CNBV. En efecto, para diciembre de 2013 la cartera total de financiamiento a la edificación residencial<sup>1</sup> sumó 80.2 miles de millones de pesos corrientes, esto es, (-) 12.7 % menos con respecto a diciembre de 2012.

**Cartera total de financiamiento a la edificación residencial**  
(Miles de millones de pesos corrientes y variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por SHF con datos de la CNBV.

Sin embargo, el sector de la vivienda para este año, presenta un mejor entorno económico derivado del crecimiento del PIB y un mejor entorno en la industria de la construcción y el empleo generado por el sector, lo que se conjuga con menores tasas de interés y la estabilización de la cartera vencida del crédito individual.

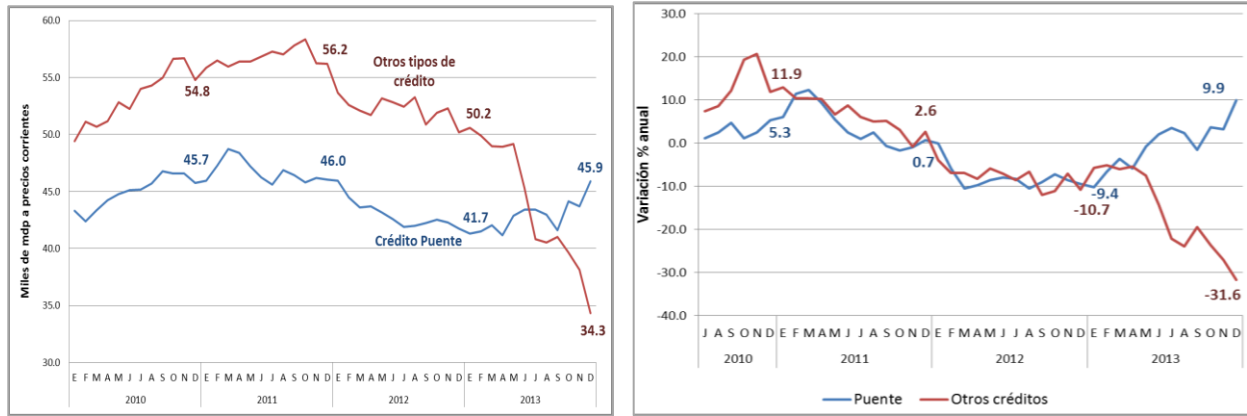
Es de desatacarse que el crédito puente presenta una tendencia de mayor participación dentro del financiamiento a la construcción de vivienda, por lo cual dicho tipo de crédito resulta ser un importante instrumento para el desarrollo del sector. La confianza de los desarrolladores de vivienda por este tipo de instrumento se reflejó en un punto de inflexión en el cual creció alrededor del 9.9 % el crédito puente de 2012 a 2013.

<sup>1</sup> La cartera total incluye la cartera vigente y la vencida.



## Financiamiento a Edificación Residencial por tipo de crédito

(Miles de millones de pesos corrientes y variación porcentual anual)



Fuente: Elaborado por SHF con datos de la CNBV.

## Necesidades de vivienda y rezago habitacional

Los cambios demográficos y el desarrollo económico del país, han venido incrementando las necesidades de vivienda y su financiamiento:

- La dinámica demográfica del país proyecta que la población total pase de 118.4 millones en 2013 a 124.7 millones en el 2018.<sup>2</sup>
- El bono demográfico aumentará la población en edad laboral con ingresos y necesidades de formación de nuevos hogares. A nivel nacional, el promedio de miembros por hogar es de 3.7 personas, en tanto que el número de perceptores por hogar promedia 2.4<sup>3</sup>. Asimismo, la población en edad de formar un hogar, es decir, entre 18 y 65 años, se incrementará alrededor de 5.5 millones entre 2013 y 2018<sup>4</sup>. No todos los hogares que se forman necesitan una vivienda; sin embargo, tan sólo por la presión demográfica, el número de viviendas particulares habitadas pasará de 31<sup>5</sup> millones en 2012 a 34.1 millones para 2018<sup>6</sup>.
- El potencial de atención de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) no se ha agotado y existen mercados que deben desarrollarse. El número de trabajadores afiliados al INFONAVIT que no han ejercido su crédito hipotecario, y que el instituto califica como “demanda potencial” (que cumplen el puntaje mínimo establecido) se ha mantenido en niveles por encima de los 4.8 millones desde 2006<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> FUENTE: CONAPO.

<sup>3</sup> FUENTE: ENIGH 2012, INEGI.

<sup>4</sup> FUENTE: Proyecciones 2010-2050 CONAPO, fecha de consulta 23 de abril de 2014.

<sup>5</sup> FUENTE: ENIGH 2012, INEGI.

<sup>6</sup> FUENTE: CONAPO.

<sup>7</sup> Fuente: Infonavit, reporte de demanda potencial 4to trimestre de 2013.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/0615189d-1cc2-4049-80a7-06f62276c28a/Demandapotencial2013-4.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=0615189d-1cc2-4049-80a7-06f62276c28a](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/0615189d-1cc2-4049-80a7-06f62276c28a/Demandapotencial2013-4.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=0615189d-1cc2-4049-80a7-06f62276c28a)



- Existen 2.5 millones de trabajadores estatales y municipales, de los cuales 300 mil pueden demandar un crédito hipotecario de forma inmediata<sup>8</sup>. En el sector público federal, cerca de 2 millones de trabajadores no han ejercido su crédito; asimismo, en INFONAVIT 0.5 millones de afiliados ya terminaron de pagar su crédito y podrían estar en condiciones de adquirir uno adicional.

El rezago habitacional por hogares, pasó de 8.8 millones en el año 2000 a 9.8 millones en 2012, de los cuales 4.2 millones de viviendas necesitan ser reemplazadas y los 5.6 millones restantes precisan un mejoramiento, una ampliación o una combinación de éstas<sup>9</sup>.

Las perspectivas de crecimiento del PIB, el ingreso, la tendencia demográfica de los hogares, la inclusión financiera y los nuevos instrumentos que aportan la reforma financiera inducen el aumento de la demanda por soluciones.

Para el año 2013 se generaron 1,400,078 acciones de financiamiento; por tipo de solución representaron 742,460 soluciones para adquisición y 657,618 soluciones para mejora.

### Financiamientos para vivienda acumulados del año 2013<sup>10</sup>

	ACCIONES			MONTO (mdp corrientes)		
	TOTAL	ADQUISICION DE VIVIENDA	MEJORAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA	TOTAL	ADQUISICION DE VIVIENDA	MEJORAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA
<b>TOTAL</b>	<b>1,400,078.0</b>	<b>742,460.0</b>	<b>657,618.0</b>	<b>274,829.4</b>	<b>251,161.8</b>	<b>23,667.5</b>
<b>ONAVIS</b>	<b>945,800.0</b>	<b>463,382.0</b>	<b>482,418.0</b>	<b>150,870.4</b>	<b>143,625.3</b>	<b>7,245.1</b>
FOVISSSTE	69,438.0	66,390.0	3,048.0	34,183.6	33,993.1	190.5
INFONAVIT	667,656.0	378,700.0	288,956.0	103,248.5	100,100.8	3,147.8
SHF	208,706.0	18,292.0	190,414.0	13,438.2	9,531.4	3,906.8
<b>ENTIDADES FINANCIERAS</b>	<b>118,108.0</b>	<b>110,177.0</b>	<b>7,931.0</b>	<b>105,886.7</b>	<b>95,102.9</b>	<b>10,783.8</b>
BANCA	114,031.0	106,100.0	7,931.0	104,225.7	93,460.7	10,765.0
SOFOLES	783.0	783.0	-	290.5	290.5	-
BANJERCITO	3,294.0	3,294.0	-	1,370.5	1,351.8	18.7
<b>SUBSIDIOS FEDERALES</b>	<b>314,226.0</b>	<b>159,080.0</b>	<b>155,146.0</b>	<b>13,595.4</b>	<b>9,072.5</b>	<b>4,522.9</b>
CONAVI	162,098.0	134,686.0	27,412.0	7,812.5	7,451.0	361.5
FONHAPO VIVIENDA RUF	38,955.0	4,834.0	34,121.0	758.7	270.6	488.0
FONHAPO VIVIENDA DIGNA	32,900.0	19,560.0	13,340.0	1,631.8	1,350.9	280.9
PDZP SEDESOL	80,273.0	-	80,273.0	3,392.5	-	3,392.5
<b>ORGANISMOS ESTATALES</b>	<b>13,553.0</b>	<b>4,851.0</b>	<b>8,702.0</b>	<b>1,464.2</b>	<b>995.6</b>	<b>468.6</b>
<b>OTROS ORGANISMOS</b>	<b>8,391.0</b>	<b>4,970.0</b>	<b>3,421.0</b>	<b>3,012.7</b>	<b>2,365.5</b>	<b>647.2</b>
ISSFAM	3,217.0	2,848.0	369.0	1,438.5	1,271.1	167.5
CFE	1,863.0	1,473.0	390.0	1,362.8	1,075.7	287.1
PEMEX	1,509.0	-	1,509.0	180.1	-	180.1
HABITAT MEXICO	1,802.0	649.0	1,153.0	31.3	18.7	12.6

FUENTE: Elaborado por SHF con información de CONAVI.

8 Fuente: Elaborado por SHF con datos INEGI-ENIGH 2012, considerando los trabajadores sin hipoteca, con más de 3.4 SM de ingreso, ahorro positivo e ingreso disponible ajustado mayor al 30%.

9 FUENTE: Grupo de trabajo sobre el rezago formado por CONAVI, INFONAVIT y SHF.

10 Nota: Una vivienda puede estar financiada por más de un organismo debido a los cofinanciamientos y créditos con subsidio. Por ello, el número de financiamientos no equivale al número de viviendas. Los datos son avances a diciembre de 2013.

El financiamiento total al sector de los hogares representó el 15.4 % del PIB<sup>11</sup>. De este total, el 34.5 % correspondió a créditos al consumo y el 65.5 % a la vivienda, cifra que equivale a 10.1 % del PIB la cual se compara favorablemente con el 9.3 % del PIB en el 2012.

El crecimiento de la cartera de crédito correspondiente a la vivienda se mantiene con tasas promedio cercanas al 5.0 % real. Las carteras del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y de la Banca Comercial se ampliaron de forma sostenida durante el primer semestre de 2013.

La cartera del INFONAVIT ascendió a 5.8 % del PIB mientras que la comercial fue de 3.0 %. La del FOVISSSTE de 0.9 % del PIB, la de las instituciones de fomento de 0.07% (Banca de Desarrollo así como Fondos de Fomento) y el financiamiento de otros intermediarios fue de 0.4 % del PIB. Esto es, el 87.1 % del financiamiento a la vivienda provino del INFONAVIT y de la Banca Comercial considerados conjuntamente.

### **Capacidad de Pago de los Hogares**

En México, 2 de cada 10 hogares, muestran capacidad de pago para acceder al financiamiento, mientras que el resto optará por otras fuentes para adquirir una vivienda, o bien, deberá mejorar su condición actual con la finalidad de obtener el crédito hipotecario en el futuro:

- En el ámbito nacional 19.7 % de los hogares (6.1 millones) tienen capacidad para acceder a un crédito hipotecario. Siguiendo las tendencias actuales, dicha cifra se incrementará a cerca de 10 millones para 2018.<sup>12</sup>
- 81.0 % de los hogares que pueden adquirir un crédito hipotecario, habitan en zonas urbanas (5 millones).
- 930 mil hogares que rentan una vivienda tendrían acceso a un crédito hipotecario, esto es el 19.9 % de los 4.6 millones de hogares que habitan viviendas arrendadas.

Además de cumplir con los criterios establecidos por los intermediarios financieros y de que existan viviendas disponibles para el nivel de ingreso del hogar, éstos deben tener la capacidad de enfrentar el pago de la hipoteca sin comprometer el gasto necesario para mantener su hogar.

En términos generales, no se permite que el pago sea mayor al 30.0 % del ingreso mensual bruto del hogar.

<sup>11</sup> FUENTE: Reporte del Sistema Financiero al tercer trimestre de 2013, Banco de México

<sup>12</sup> FUENTE: INEGI, ENIGH 2010 y 2012



### Carga hipotecaria sobre el ingreso

CONCEPTO	DECILES						
	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Ingreso promedio por decil en SMM	3.4	4.2	5.1	6.2	7.9	10.7	23.3
Pago Vivienda vs. Ingreso	26.3%	22.4%	22.2%	14.9%	14.8%	14.1%	15.4%
Hogares con acceso a crédito	7.6%	25.4%	29.9%	31.9%	35.2%	31.3%	34.0%
Millones de hogares (6.1 millones)	0.2	0.7	0.9	1.1	1.1	1.0	1.1

FUENTE: Elaborado por SHF con información de la ENIGH.

Nota: Dado el nivel de ingreso actual los hogares que se ubican a partir del cuarto decil, pueden pagar la mensualidad de una hipoteca.

Adicional a lo anterior, 8.5 % del total de hogares (2.7 millones), se encuentran pagando una hipoteca.

### I.3. Evolución y participación de la SHF

#### Situación Financiera:

Durante el año 2007, la SHF contaba con una alta revolvencia de su cartera de crédito, principalmente por el auge en las emisiones de instrumentos financieros respaldados por activos hipotecarios (IFRAHs). La recuperación de la cartera permitía financiar gran parte del programa crediticio.

En el año 2008, el otorgamiento de líneas de liquidez, principalmente a las SOFOLES, provocó que SHF transitara por un periodo de alto crecimiento en cartera. Al mismo tiempo, la inversión en IFRAHs pasó de un 14.0 % del activo total en 2007, a un 27.0 % en 2008. Hacia el mes de diciembre, se sustituyó parte de dicha deuda con la primera disposición de \$6,735 mdp del crédito contratado con el Banco Mundial.

Durante 2009, SHF continuó su labor de formador del mercado en IFRAHs, implicando un crecimiento en estos activos. Los pasivos de corto y mediano plazos fueron sustituidos por recursos obtenidos de organismos multilaterales a largo plazo.

Fue en este año que se logró en gran medida el calce del balance financiero de SHF, lo que implicó la reducción del 65.0 % de la deuda de corto plazo y el incremento del 158.0 % de la deuda de largo plazo.

Hacia el año 2010, comienza a observarse una estabilización en el mercado. Los pasivos a corto y mediano plazos exceptuando los IFRAHs son sustituidos casi en su totalidad hacia el final del año por los recursos recibidos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

A partir del año 2011, la situación financiera de SHF se ha visto impactada principalmente por las daciones en pago de algunas SOFOLES y SOFOMES Hipotecarias (SSHs).

A marzo del 2013, ante la imposibilidad de realizar pagos o liquidar sus adeudos con la SHF, seis instituciones habían realizado daciones de cartera e inmuebles con el fin saldar sus deudas con la SHF. La mayoría de ellas entraron en un proceso de liquidación, una vez que sus accionistas perdieron su capital.



## Históricos de Activos Recibidos en Pago

Información a Marzo del 2013



La falta de capacidad de pago de los intermediarios financieros presentaba dos opciones para SHF/FOVI. La primera, elegir la dación en pago con los colaterales de las líneas y en algunos casos, activos del intermediario, u optar por un largo proceso legal con la posibilidad de cobrar los adeudos con el patrimonio de la empresa con el esperado deterioro de los activos que esta alternativa suponía.

Las daciones se dieron una vez que el nivel de capital de las entidades financieras se deterioró y ante la imposibilidad de capitalizar, vender o fusionar las instituciones por parte de los accionistas.

El saldo de IFRAHs, por su parte, ha continuado disminuyendo por su propia amortización, y se espera seguir proporcionando liquidez al mercado. Hacia adelante se espera que el portafolio de IFRAHs y las carteras en primer piso se continúen amortizando y con el otorgamiento de nuevos créditos se observe una recomposición del balance.

Durante el ejercicio 2013, SHF en su función de banca de desarrollo instrumentó acciones que le permitieron alcanzar la meta de \$225 mil mdp, de saldos de crédito directo e inducido, superior en \$35.7 mil mdp (18.8 %) con respecto al año 2012, lo que incluyó el apoyo directo a desarrolladores sin acceso al financiamiento de la Banca Múltiple, a FOVISSSTE y a Banco Santander.

### Reporte de crédito directo e inducido

Saldos de Crédito Directo e Inducido con Garantías

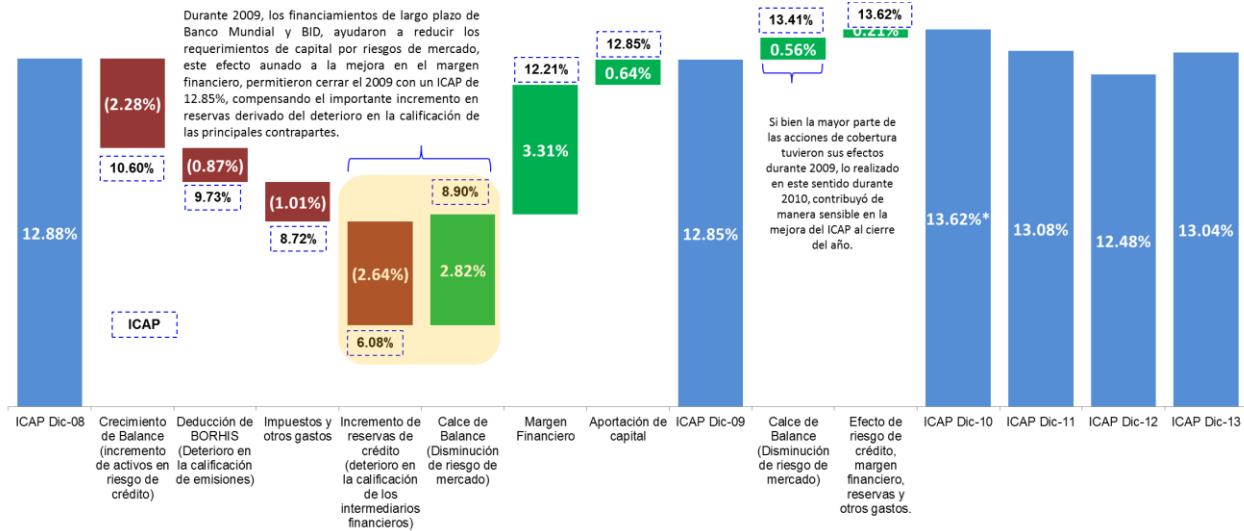
Cifras en Millones de Pesos

	31/dic/2012	31/dic/2013
<b>SHF</b>		
Crédito Directo	60,534	70,612
Garantías	25,827	34,818
IFRAS <sup>1/</sup>	21,392	22,431
<b>Total Crédito Directo e Inducido</b>	<b>107,752</b>	<b>127,861</b>
<small>1/ Instrumentos Financieros Respaldados por Activos (incluye BORHIS)</small>		
<b>FOVI</b>		
Crédito Directo	22,499	20,893
Garantías	174	130
<b>Total Crédito Directo e Inducido</b>	<b>22,673</b>	<b>21,023</b>
<b>SCV</b>		
<b>Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)</b>	<b>59,504</b>	<b>76,879</b>
<b>Total SHF+FOVI+SCV</b>	<b>189,929</b>	<b>225,763</b>

FUENTE: Elaborado por SHF, cifras contables al cierre de cada año

Por otra parte, tomando en cuenta el importante incremento de apoyos al sector observado durante 2013, el cual se espera se mantenga para los siguientes años, es importante resaltar que SHF mantiene un índice de capitalización (ICAP) en niveles acordes a su actividad, sustentado en una adecuada gestión de riesgos de mercado y liquidez, así como en utilidades de ejercicios anteriores.

### Evolución Índice de Capitalización



\* Nota: el ICAP del año 2010 difiere del reportado al Banco de México, debido a que para este ejercicio de análisis, se utilizó la información consolidada de cartera de crédito, a diferencia de la regulación aplicable en el 2010 que no tomaba en cuenta la consolidación de la cartera en primer piso (fideicomisos por daciones en pago).

FUENTE: Elaborado por SHF con cifras al cierre 2013

## II. ALINEACIÓN A LAS METAS NACIONALES DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2013-2018

ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA AL PND					
Meta Nacional	Objetivo de la Meta Nacional	Estrategia del Objetivo de la Meta Nacional	Objetivo del Programa PRONAFIDE	Objetivo del programa PROSEDATU	Objetivo del programa SHF
México Próspero	<b>Objetivo 4.2:</b> “Democratizar el acceso al financiamiento con proyectos con potencial de crecimiento.”	<b>Estrategia 4.2.2:</b> “Ampliar la cobertura del sistema financiero hacia un mayor número de personas y empresas en México, en particular para los segmentos de la población actualmente excluidos.”	<b>Objetivo 5:</b> “Fomentar la inclusión, educación, competencia y transparencia de los sistemas financieros, asegurador y de pensiones para incrementar su penetración y cobertura, a la vez que mantengan su solidez y seguridad.”		<b>Objetivo 1:</b> Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda. <b>Objetivo 2:</b> Procurar la sustentabilidad financiera y operativa. <b>Objetivo 4:</b> Fortalecer el sector vivienda.
		<b>Estrategia 4.2.4:</b> “Ampliar el acceso al crédito y a otros servicios financieros, a través de la Banca de Desarrollo, a actores económicos en sectores estratégicos prioritarios con dificultades para disponer de los mismos, con especial énfasis en áreas prioritarias para el desarrollo nacional, como la infraestructura, las pequeñas y medianas empresas, además de la innovación y la creación de patentes, completando mercados y fomentando la participación del sector privado sin desplazarlo.”	<b>Objetivo 6:</b> “Ampliar el crédito de la Banca de Desarrollo, facilitando el acceso a servicios financieros en sectores estratégicos, con una mayor participación del sector privado.”		<b>Objetivo 1:</b> Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda. <b>Objetivo 3:</b> Gestionar de la cartera de primer piso.

ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA AL PND					
Meta Nacional	Objetivo de la Meta Nacional	Estrategia(s) del Objetivo de la Meta Nacional	Objetivo del Programa PRONAFIDE	Objetivo del programa PROSEDATU	Objetivo del programa SHF
México Incluyente	<b>Objetivo 2.5:</b> “Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.”	<b>Estrategia 2.5.2:</b> “Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva.”		<b>Objetivo 2:</b> “Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas.”	<b>Objetivo 4:</b> Fortalecer el sector vivienda.
				<b>Objetivo 4:</b> “Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.”	<b>Objetivo 1:</b> Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda.



### III. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN.

#### **Objetivo 1: Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda.**

##### **Justificación:**

Atendiendo a los objetivos del Programa Nacional de Financiamiento al Desarrollo y al mandato de impulsar el desarrollo del mercado primario de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, así como el fortalecimiento del mercado secundario, mediante el otorgamiento de garantías de pago oportuno a emisiones de intermediarios y ONAVIS, la SHF realizará acciones encaminadas a que los diversos agentes cuenten con opciones de financiamiento, tanto públicas como privadas, así como garantías en condiciones competitivas de acuerdo a su actividad.

SHF en concordancia con el mandato establecido en la Reforma Financiera, contribuye al cumplimiento de los objetivos contenidos en la nueva política de vivienda, para que de manera simultánea, se articulen las acciones encaminadas a garantizar el acceso al crédito y a los servicios financieros con el fin de impulsar el desarrollo económico, así como realizar las funciones de banca social encomendadas.

Para ello, se ha propuesto la realización de 5 estrategias que contienen en total 22 líneas de acción en los rubros de mercado secundario, oferta y demanda de vivienda, banca social y alineación con la política de desarrollo urbano y vivienda:

<b>Estrategia 1.1: Fortalecer el mercado secundario de la vivienda.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
1.1.1.	Reactivar el mercado secundario hipotecario con la participación de bancos.
1.1.2.	Colaborar con las ONAVIS en la colocación de papel de deuda.
1.1.3	Garantizar las emisiones bursátiles de los desarrolladores de vivienda.

<b>Estrategia 1.2: Consolidar la oferta de vivienda.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
1.2.1.	Desarrollar productos de co-financiamiento y garantías con la banca comercial.
1.2.2.	Ampliar la red de intermediarios especializados en créditos a la construcción.
1.2.3.	Instrumentar productos de financiamiento y garantías para infraestructuras y equipamientos de conjuntos habitacionales.
1.2.4.	Promover la oferta institucional de vivienda en renta.

<b>Estrategia 1.3: Fortalecimiento de la demanda.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
1.3.1.	Fortalecer los productos de seguros y garantías para hipotecas.
1.3.2.	Impulsar el cofinanciamiento para trabajadores del Estado, SHF-FOVISSSTE.
1.3.3.	Otorgar garantías hipotecarias para atender a empleados municipales y estatales (Segmentos no atendidos del FOVISSSTE).
1.3.4.	Fomentar una adecuada coordinación interinstitucional para el acceso a subsidios y apoyos federales.
1.3.5.	Desarrollar productos y soluciones de vivienda específicos para la atención a mujeres.
1.3.6.	Desarrollo de productos y soluciones de vivienda que promuevan el Régimen de Incorporación Fiscal.
1.3.7.	Promover el desarrollo de la portabilidad de hipoteca.

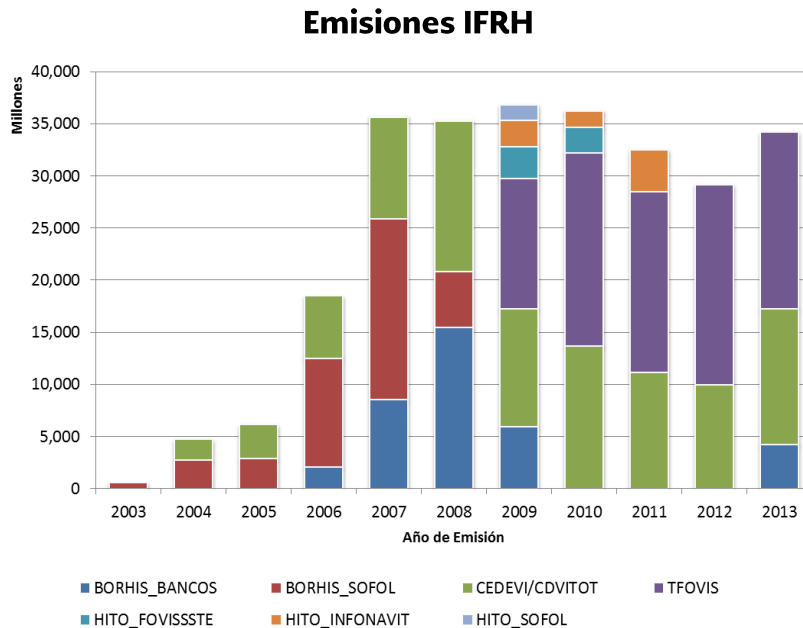
<b>Estrategia 1.4: Impulso a la banca social</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
1.4.1.	Fortalecer la red de intermediarios especializados, preferentemente aquellos que sean regulados.
1.4.2.	Promover productos de financiamiento y garantías para proveer soluciones de mejora, autoconstrucción y lote con servicios.
1.4.3.	Integrar a las OREVIS como agentes que promuevan el ordenamiento de la demanda de vivienda.
1.4.4.	Diseñar un programa de fortalecimiento para las agencias productoras de vivienda de estrategias de otorgamiento de crédito.

<b>Estrategia 1.5: Alinear la estrategia de financiamiento a la política de desarrollo urbano y vivienda</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
1.5.1.	Incorporar criterios de carácter urbano y territorial al análisis crediticio de SHF.
1.5.2.	Financiar obras de infraestructura social en conjuntos habitacionales.
1.5.3.	Consolidar el financiamiento a los Desarrollo Certificados (DC).
1.5.4.	Diseñar productos financieros que apoyen soluciones de vivienda sustentable.

**Las principales acciones consideradas a implementar son las siguientes:**

**1.1 Fortalecimiento del mercado secundario:**

Actualmente SHF otorga una Garantía de Pago Oportuno (GPO) que funge como un enaltecedor del crédito, cuyos principales beneficios son disminuir de manera relevante el monto de cartera que se destina como sobrecolateral, así como disminuir la tasa de emisión. En este sentido, SHF participa en la colocación de certificados de vivienda con emisiones de TFOVIS para FOVISSSTE, y se tiene previsto participar en las emisiones de CEDEVIS para INFONAVIT.



FUENTE: Elaborado por SHF

Así mismo, se ha diseñado un certificado bursátil (CEBUR) con una garantía de pago oportuno sustentada con terrenos o bienes inmuebles de los desarrollos certificados (DC), con la finalidad de mejorar el acceso al financiamiento, debido a que los DC requieren un mayor volumen de capital y tienen periodos de inversión mayores.

SHF además de realizar acciones para aprovechar el ahorro interno procurando satisfacer la creciente necesidad de recursos, reforzará su papel como formador de mercado, como participante en las emisiones y como proveedor de garantías, seguros, información y herramientas analíticas para los agentes.

**1.2 Consolidar la oferta de vivienda:**

Con la garantía SHF a la construcción, se incentiva a los bancos para el otorgamiento de mayores niveles de crédito; esta garantía atiende las primeras pérdidas del portafolio y se focalizará principalmente para la atención a la pequeña y mediana empresa (PYMES).

En materia de cofinanciamientos, se han implementado para los desarrolladores tres esquemas que responden a las necesidades del mercado con criterios de gestión del riesgo y supervisión, así como de calidad de servicio:

- **Sindicado 1:** Es un Financiamiento con la co-participación de Nacional Financiera, donde se considera un plazo de hasta 8 años (5 años para asociar el proyecto, más 3 años para su amortización); el otorgamiento de este crédito se basa en la evaluación de la empresa y sus proyectos.
- **Sindicado 2:** Es un financiamiento con parámetros similares al anterior, donde se comparte el riesgo con la banca comercial, la cual adicionalmente, es la encargada de la gestión.
- **Sindicado 3:** Este financiamiento atiende a desarrolladores de menor tamaño, mediante la banca comercial.

Con las líneas de financiamiento para el crédito a la construcción se continuará apoyando al mayor número de entidades financieras especializadas en el crédito puente. Priorizando la atención a bancos pequeños o financieras que requieren el apoyo de estas líneas.

Así mismo el **financiamiento para infraestructura y equipamiento** es considerado un componente fundamental dentro del proceso productivo de los desarrollos habitacionales:

- La Infraestructura se define como las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad. Son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, eliminación de basura y desechos urbanos sólidos, así como la construcción de caminos de acceso a los fraccionamientos.
- El Equipamiento Urbano es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos de salud, recreación y deporte, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte y administración pública.
- Estos productos estarán alineados a la Política Nacional de Vivienda y se le dará prioridad a aquellos desarrollos que cuenten con créditos puente con fondeo de SHF.

Adicionalmente, la SHF realizará **acciones para estimular la oferta de vivienda para renta**. En México la participación del mercado de renta es tan sólo del 15.1 % y existen factores socioeconómicos asociados a esta necesidad, como el ingreso de las personas, su estado civil, la movilidad laboral, el costo de transporte, el precio de la tierra, la edad y otras variables. En línea con lo anterior la experiencia internacional muestra que existen apoyos tanto por el lado de la oferta como el de la demanda, que demuestran esfuerzos a través de incentivos fiscales y subsidios tanto a la construcción, como para apoyar a los arrendatarios con necesidades específicas.

Dentro de estas acciones, se desarrollará un producto de financiamiento a la construcción y remodelación para vivienda en renta con características que se adapten a las necesidades del mercado que permitan detonar este sector. Así mismo, se evaluará la posibilidad de inyectar capital de riesgo a proyectos de vivienda en renta, así como la de otorgar



garantías o seguros las cuales otorguen mayor certidumbre al inversionista, ante una falta de pago del arrendatario.

### 1.3 Fortalecimiento de la demanda:

Dentro de la estrategia del fortalecimiento de la demanda, SHF desarrolla productos que incentivan a los Intermediarios Financieros (IF) a otorgar crédito hipotecario a personas dentro del mercado abierto, mediante una garantía de primeras pérdidas de portafolio que cubre el incumplimiento por parte del acreditado.

SHF otorgará **garantías para créditos de mejoramiento de vivienda** para población afiliada, que cubran parcialmente los riesgos generados por los programas de mejoramiento de INFONAVIT y FOVISSSTE, buscando a su vez una contragarantía con recursos presupuestales.

Por otra parte, en el **Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)** se ha identificado la oportunidad de que éste se coloque para respaldar el riesgo de carteras hipotecarias bancarias. Para ello, se requiere profundizar en las características del SCV, a fin de satisfacer las necesidades de cada entidad financiera a través de la mejora de modelos de puntuación, tasas y reglas de suscripción.

Se plantea impulsar una propuesta de normativa del SCV, que permita generar productos que mitiguen el riesgo de la atención a la población actualmente no atendida.

De igual manera, con el fin de impulsar la colocación del seguro de crédito a la vivienda se considera necesaria la promoción de esta herramienta con las compañías aseguradoras privadas y de esta manera generar productos que se puedan complementar con otros seguros aprovechando sinergias entre áreas de la misma empresa.

Dentro de las acciones que se están instrumentando, está el diseño de un esquema complementario de **co-financiamiento con el FOVISSSTE** para ampliar la atención de su demanda. Actualmente, FOVISSSTE cuenta con una población cercana a los 2 millones de derechohabientes que no han podido ser atendidos en los niveles deseables por los productos que existen hoy.

Por ello, se está desarrollando un producto que sea atractivo para la población no atendida, que sea sencillo y que aproveche el potencial crediticio de los derechohabientes. Se pretende generar una plataforma para la originación y administración de créditos co-financiados, la cual podrá ser utilizada por SHF y por la banca comercial.

La participación de SHF en este cofinanciamiento busca estabilizar el esquema y sus procesos para incorporar a la banca comercial, estableciendo nuevos parámetros de atención al acreditado. SHF procurará que la banca participe con un porcentaje de los créditos originados y que ese porcentaje crezca conforme el producto se establezca.

Otro segmento que no ha sido atendido a los niveles deseables es el de los **empleados estatales y municipales**. En el país hay 2.5 millones de trabajadores estatales y municipales. y se estima que al menos 300 mil tienen capacidad inmediata para adquirir un crédito hipotecario.

SHF desarrollará soluciones para atender a este mercado, mediante alianzas estratégicas con el INFONAVIT y con la banca comercial. Se deben detectar áreas de oportunidad, como

la centralización de algunas nóminas y, con base en ello, definir cuál es el mejor mecanismo mediante el cual puede participar SHF, ya sea mediante fondeo o garantías.

En línea con la política del Gobierno Federal, SHF impulsará productos que incentiven a trabajadores y empresarios no contribuyentes a incorporarse a la economía formal a través de su adhesión al **régimen de incorporación fiscal (RIF)**, Se están evaluando tres líneas de trabajo: la primera en conjunto con el INFONAVIT para que aquellos contribuyentes que se incorporen al RIF puedan acceder a un crédito, la segunda con la banca comercial, para que este tipo de contribuyentes accedan a mejores condiciones de lo que actualmente tienen y la tercera con las micro-financieras, para también obtener mejores condiciones de financiamiento.

Impulsando la innovación e instrumentación de productos con probados beneficios en mercados internacionales se buscará desarrollar esquemas que permitan la portabilidad de hipoteca en coordinación otras instituciones. La primera problemática que se busca atender es que el acreditado, derivado de sus condiciones socioeconómicas y crediticias, que podría acceder a mejores condiciones para su crédito, actualmente incurre en muchos costos. Por ello, es necesario que se desarrolle la infraestructura que permita reducir los costos de transacción, por ejemplo, centralizando los saldos para consulta inmediata, creando mecanismos de transparencia para evaluar ofertas y contraofertas, generando conectividad con los Institutos de Vivienda para asegurar que estos transfieran beneficios, entre otros.

Adicionalmente, se está evaluando atender una segunda problemática que consiste en aquel acreditado ya hipotecado que requiere una ampliación de crédito y por lo tanto una sustitución de garantía.

En apoyo a la estrategia transversal de perspectiva de género y considerando que las mujeres tienen un ingreso promedio 22.0 % inferior al de los hombres, de que cerca de 7.7 millones de hogares son mujeres jefas de familia que no tienen un crédito hipotecario, y de éstas, 4.5 millones no tienen acceso a seguridad social, SHF desarrollará productos que consideren facilidades para mujeres.

#### **1.4 Impulso a la Banca Social.**

En materia de Banca Social, SHF continuará con el fortalecimiento de la red de intermediarios especializados para este fin, líneas de crédito específicas para mejora, ampliación, autoconstrucción y lote con servicios, y el diseño de un programa de fortalecimiento de las agencias productoras de vivienda y su vinculación con estrategias y políticas de otorgamiento de crédito; además de acciones para fomentar una adecuada coordinación para el acceso a subsidios y apoyos federales.

Las acciones realizadas con la Banca Social, buscarán en todo momento alinearse con la estrategia de fomento a la formalidad del Gobierno Federal. Así mismo, se procurará trabajar con intermediarios financieros regulados.

#### **1.5 Alinear la estrategia de financiamiento a la política de desarrollo urbano y vivienda.**

La estrategia de financiamiento y política de desarrollo urbano y vivienda que se propone, **incorporar criterios de carácter urbano y territorial al análisis crediticio de SHF** y

se orientará hacia los polígonos de actuación determinados por la SEDATU; financiará obras de infraestructura social que garanticen un entorno urbano más adecuado e **impulsará los desarrollos certificados (DC)** como un instrumento de financiamiento a la vivienda que garantice la sustentabilidad ambiental. Para estos efectos, se diseñarán productos financieros que apoyen las inversiones en dichos desarrollos.

Actualmente se cuenta con un **Programa de Cooperación (ECOCASA)**, en el que SHF junto con el Banco de Desarrollo Alemán (KFW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), impulsa la construcción de viviendas sustentables. En el mismo sentido se profundizará en el diseño de productos financieros que apoyen soluciones de vivienda respetuosas con el medio ambiente.



## Objetivo 2: Procurar la Sustentabilidad Financiera y Operativa

### Justificación:

Con la finalidad de dar cumplimiento adecuado a sus objetivos, la SHF procurará su permanencia y viabilidad financiera y operativa, a partir de la medición y control del riesgo en que incurre. Lo anterior toma relevancia ante la Reforma Financiera que indica una operación más eficiente en la gestión del riesgo en apoyo a los sectores objetivo de la Banca de Desarrollo, así como los diversos cambios normativos que enfrentará la SHF y sus subsidiarias.

Este objetivo cuenta con 3 estrategias y 10 líneas de acción.

<b>Estrategia 2.1: Disponibilidad de capital</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
2.1.1	Asignar de manera eficiente de activos y pasivos.
2.1.2	Controlar de manera efectiva el riesgo.

<b>Estrategia 2.2: Gestión del riesgo en equilibrio con el desarrollo económico del sector.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
2.2.1	Encaminar y optimizar las decisiones de riesgo y rendimiento en apoyo al desarrollo del sector.
2.2.2	Minimizar el costo financiero.
2.2.3	Minimizar impacto de cambios previstos en el entorno.

<b>Estrategia 2.3: Gestión del banco eficiente e innovadora.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
2.3.1	Potenciar el capital humano.
2.3.2	Mejorar la Infraestructura tecnológica y física.
2.3.3	Optimizar procesos.
2.3.4	Realizar la medición del desempeño.
2.3.5	Promover políticas institucionales con perspectiva de género.

Las principales acciones consideradas a implementar son las siguientes:

## 2.1. Disponibilidad de capital

Asignar de manera eficiente activos y pasivos

### Proyección de crecimiento 2014-2018

Para el ejercicio 2014 se ha establecido una meta de Crédito Directo e Inducido de \$264,405 millones de pesos.

#### ESTIMACIÓN DE CRÉDITO DIRECTO E INDUCIDO 2014

Saldo Crédito Directo e Inducido (mdp)	2014
Saldo de Cartera al Sector Privado	91,883
Saldo de Garantías sin Fondeo	58,739
Saldo de Bursatilizaciones apoyadas	19,156
<b>Total Crédito Directo e Inducido por SHF</b>	<b>169,778</b>
<b>Total Crédito Directo e Inducido por FOVI</b>	<b>17,838</b>
<b>Apoyos en Seguro de Crédito sin Fondeo</b>	<b>76,788</b>
<b>Total Crédito Directo e Inducido</b>	<b>264,405</b>

FUENTE: SHF, elaboración propia con información interna

Para cumplir con dicha meta, será necesaria una importante derrama de nuevos créditos y garantías (estimado en más de \$74,059 millones de pesos para 2014).

#### METAS DE COLOCACIÓN DE CRÉDITO Y GARANTÍAS 2014

Programa	Meta 2014	Avance 1T 2014
Crédito para la adquisición de vivienda	19,084	3,544
Crédito puente a la construcción	13,260	2,257
Microcréditos para el mejoramiento de vivienda	7,450	524
Créditos a la infraestructura	350	-
<b>Total Crédito Directo</b>	<b>40,144</b>	<b>6,325</b>
Créditos apoyados con seguro de crédito a la vivienda	6,975	-
Garantía de pago oportuno a microcréditos	5,000	-
Garantía de pago oportuno a bursatilizaciones	22,000	6,363
<b>Total Inducido</b>	<b>33,915</b>	<b>6,363</b>
<b>Total Crédito Directo e Inducido</b>	<b>74,059</b>	<b>12,688</b>

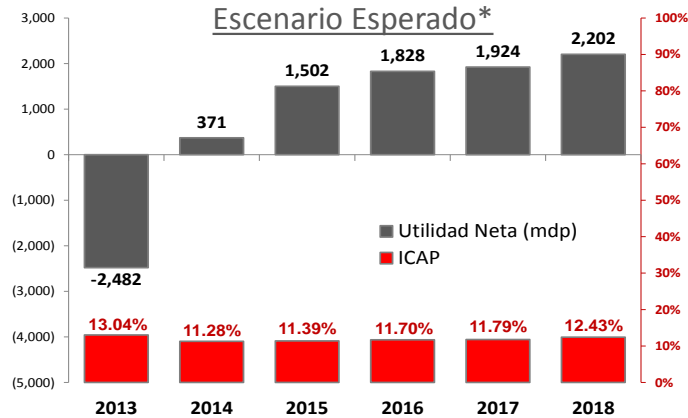
FUENTE: SHF, elaboración propia con información interna

Partiendo de la meta del 2014 y acorde a las premisas del PRONAFIDE, para 2018 SHF proyecta alcanzar un saldo de \$380,000 millones de pesos. Dicha meta implica una trayectoria de crecimiento anual promedio del 11.0 %.

## Proyecciones Financieras 2014-2018

### Suficiencia de Capital de SHF

Tomando en cuenta las proyecciones de crecimiento en la colocación de créditos y garantías al sector, a continuación se presentan las proyecciones financieras de SHF, con el objeto principal de evaluar la sustentabilidad financiera de la Institución en el mediano y largo plazo, pretendiendo un ICAP al 2018 de 12.43 %.



\* Supone venta de activos improductivos de 2014 a 2016 y procesos de re-estructura exitosos que contengan la morosidad

FUENTE: SHF, elaboración propia con información interna

Como se puede observar, a partir de 2015, los niveles de colocación de crédito comienzan a incrementar de forma relevante el margen financiero y los niveles de capital de la Institución. No obstante, tomando en cuenta el mandato de respaldar el crecimiento del sector, las cifras muestran niveles de capital que se estima podrían resultar insuficientes para mitigar los riesgos de concentración implícitos en la operación de SHF, que permitan asegurar su capacidad para soportar pérdidas no esperadas, como pueden ser aquellas que derivan de crisis económicas que tienen un impacto directo en el riesgo de crédito.

### Suficiencia de Capital de FOVI

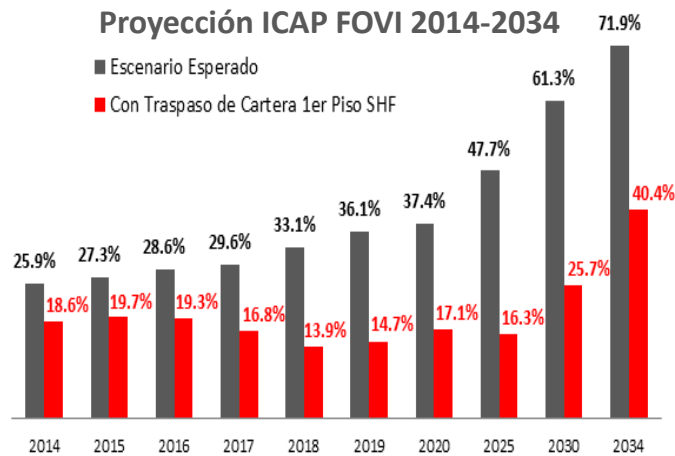
Por su parte, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) ha liquidado prácticamente la totalidad de sus pasivos financieros, por lo que la recuperación de su cartera se constituirá en liquidez de dicho Fondo. Las únicas contingencias que mantendrá el FOVI consisten en:

- La garantía de saldo final, la cual se encuentra suficientemente reservada;
- La exposición generada por el otorgamiento del Swap SM-UDIS, que permite a los acreditados con créditos denominados en UDIS, pagar su crédito en términos de salarios mínimos. Dicha exposición se encuentra cubierta con reservas líquidas que, aunadas a las coberturas UDIS-Pesos crecientes contratadas, permiten asegurar su pago ante escenarios sumamente estresados de rezago salarial y de inflación.

Así mismo, el ICAP actual de FOVI se encuentra por arriba de 25% y se incrementará en la medida que su cartera se vuelva líquida.

Tomando en cuenta lo anterior, se evaluarán estrategias de optimización del capital total de SHF y FOVI, considerando la alternativa de consolidar algunos activos en primer piso actualmente en el balance de SHF (derivados de daciones en pago) hacia el balance de FOVI.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, con ésta alternativa FOVI seguirá mostrando solvencia en el largo plazo:



FUENTE: SHF, elaboración propia con información interna

Así, tomando en cuenta el mandato de SHF de respaldar el crecimiento del sector y ante la posibilidad de enfrentar presiones de capital, se considera que el balance de SHF no es el más adecuado para generar estrategias óptimas de recuperación de activos improductivos.

Por su parte, actualmente FOVI no tiene presiones de capital ni expectativas de crecimiento en activos en riesgo. Tomando en cuenta lo anterior, se pretende:

- Evaluar estrategias de asignación de activos de primer piso buscando asegurar la sustentabilidad financiera y operativa de ambas instituciones,
- Evaluar el nivel de capitalización óptimo necesario para SHF conforme a la naturaleza de sus operaciones actuales y respecto, a la toma de riesgos en el futuro,
- Finalmente, se estima que consolidar parte de los activos de primer piso en un balance cerrado como el de FOVI permitiría encaminar en mayor medida las acciones de recuperación de este tipo de activos hacia la maximización de su valor económico.

### **Controlar de manera efectiva el riesgo**

En referencia al control efectivo del riesgo, se seguirá trabajando en vertientes que permitan profundizar en los mecanismos de seguimiento y cobranza con intermediarios y



acreditados, así como el establecimiento de mecanismos de respuesta ante incumplimientos o previsión de incumplimientos de intermediarios y acreditados, y la instrumentación de metodologías de análisis de portafolio que permitan identificar oportunamente sesgos en el comportamiento de los mismos. Se identifican las siguientes acciones:

- Definición del Apetito de Riesgo del Banco y Establecimiento de una Estructura de Límites
- Diferenciación del capital disponible para la toma de riesgos del que soporta la solvencia del banco.
- Ámbito estratégico para que el Consejo Directivo defina el límite de riesgo de crédito y de mercado que se está dispuesto a tomar.
- Ámbito Táctico para monitorear el consumo de capital por las diferentes áreas de negocio o productos.
- Identificación oportuna de necesidades de capital a fin de evitar retrasos en la operación del banco en beneficio del desarrollo económico del sector.
- En su caso identificación de excedentes de capital que puedan ser transferidos.

## **2.2. Gestión del riesgo en equilibrio con el desarrollo económico del sector**

### **Encaminar y optimizar las decisiones de riesgo y rendimiento en apoyo al desarrollo del sector**

La rentabilidad en la operación del banco se ha establecido en función de un objetivo de crecimiento del capital.

La Reforma Financiera establece que se deberá *procurar la sustentabilidad del capital* en equilibrio con el mandato de desarrollo económico del sector, para ello se realizarán las siguientes consideraciones al revisar el rendimiento de capital objetivo del banco:

- La capacidad para desarrollar productos con niveles mínimos de rentabilidad.
- La capacidad de otorgar subsidios cruzados entre productos o el uso de recursos federales para ser transferidos vía subsidio en precio a las poblaciones objetivo.
- Mantener absoluta transparencia sobre el monto y destino de los subsidios otorgados.
- La capacidad de diferenciar el rendimiento objetivo en función del riesgo inherente al perfil de las contrapartes o por tipo de operaciones.
- El financiamiento por parte de SHF se otorgará para el impulso al desarrollo económico, con independencia de una referencia al valor máximo de vivienda.
- El desarrollo de metodologías de calificación y reservas específicas que permitan considerar las características propias de estructuración o garantías de los productos del banco, los beneficios del uso de estas metodologías se trasladarán vía precio al desarrollo del sector.



## Minimizar el costo financiero

Desde el año 2005, SHF ha utilizado emisiones de papel a corto plazo (PRLVs) y líneas de Organismos Financieros Extranjeros y Multilaterales como mecanismos principales de financiamiento.

Las nuevas metas planteadas, necesariamente implicaran que SHF acuda a fuentes de financiamiento alternas que le permitan cumplir con los objetivos planteados, por lo que con la aprobación de las instancias respectivas se buscará:

- Regresar a los mercados de capitales a colocar deuda a través de ofertas públicas, conforme a los lineamientos que dicte la Unidad de Crédito Público respecto a emisiones de la Banca de Desarrollo,
- Explorar la posibilidad de realizar emisiones sindicadas con otras entidades de Banca de Desarrollo,
- Promoción con los distintos inversionistas institucionales tales como Afores, Aseguradoras, Fondos de Inversión.
- Contar con un programa anual de financiamiento que le permita mantener presencia como un emisor frecuente en el mercado nacional y explorar opciones en el internacional.
- Adicionalmente, se continuará con los programas que se están trabajando con los distintos multilaterales.

## Minimizar el impacto de cambios previstos en el entorno

Se deberán anticipar las implicaciones de las siguientes presiones y externalidades del entorno, principalmente en materia normativa:

### • **Aseguradora (Solvencia II):**

- Se amplían las responsabilidades del Consejo de Administración en materia de Administración de Riesgos.
- Requerimientos de Capital de Solvencia.
- Requerimiento de pruebas de estrés en los ejercicios de Solvencia Dinámica.
- Autoevaluación anual de la posición de riesgo y Solvencia Institucionales.

### • **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI):**

- Publicación de Disposiciones aplicables a las Instituciones de Fomento, que alinea el cumplimiento normativo para FOVI con el requerido a los bancos en materia de: Gestión de Riesgo; Requerimientos de Capital; Calificación de Cartera y Gobierno Corporativo.

### ▪ **Sociedad Hipotecaria Federal (SHF):**

- Desarrollo del índice de liquidez para el sistema bancario. Esto afecta a los bancos por el descalce en sus posiciones de larga duración dentro de su de balance.
- Representa para SHF una oportunidad de colocación de crédito a largo plazo.

### **2.3. Gestión del Banco Eficiente e Innovadora**

SHF retoma los objetivos, estrategias y líneas de acción del programa transversal denominado Gobierno Cercano y Moderno del Gobierno Federal, para plantear una estructura organizacional alineada con la nueva estrategia de financiamiento a la vivienda y la nueva estrategia de negocios.

La SHF ha iniciado acciones de actualización y optimización de procesos y su certificación.

Mediante la adopción y uso de las tecnologías de la información y la comunicación se busca la automatización de la operación bancaria, su soporte operativo y el cumplimiento de estándares de seguridad de la información.

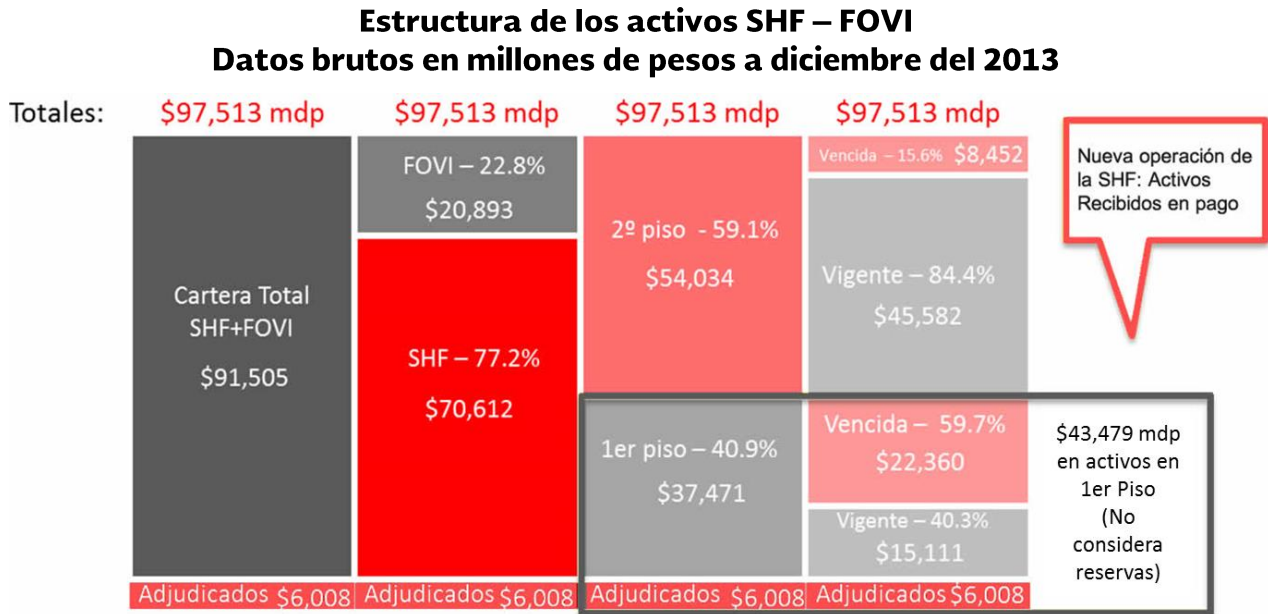
Se impulsará también la profesionalización y permanencia del capital humano a través de la capacitación y un sistema de competencias, y se implementará un sistema de evaluación del desempeño.

Asimismo en cumplimiento al Programa Nacional para la Igualdad de Oportunidades y no Discriminación contra las Mujeres (PROIGUALDAD) 2013-2018 se impulsará una cultura institucional derivada de valores y códigos de conducta con mecanismos de orientación y erradicación de la violencia de género; se fortalecerán las políticas de atención a las mujeres para garantizar la aplicación no diferenciada de las condiciones generales de trabajo, esquemas y horarios de trabajo que faciliten la conciliación de las responsabilidades laborales con la vida personal y familia y las que se deriven del manual de percepciones, jubilaciones, derechos y obligaciones, que mandata la reciente reforma financiera.

**Objetivo 3: Gestionar la cartera de fideicomisos de dación en pago**

**Justificación:**

Al cierre de Diciembre de 2013, la cartera manejada por SHF-FOVI y los bienes adjudicados, alcanzó un monto, en términos brutos de \$97,513 mdp, de los cuales el 44.6 %, pertenecen a activos de primer piso.



FUENTE: Elaborado por SHF

Las estrategias que se implementarán buscan maximizar el valor de recuperación de los activos individuales y comerciales recibidos en pago y con ello resolver de manera eficiente la situación que la institución enfrenta con motivo de las daciones recibidas, a lo que contribuirá una gestión eficiente de la cartera vigente.

Este objetivo cuenta con 4 estrategias y 15 líneas de acción.

<b>Estrategia 3.1: Maximizar el valor de recuperación de los activos individuales.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
3.1.1	Enajenar en paquete la cartera individual con pagos vencidos.
3.1.2	Establecer programas de reestructuraciones, daciones en pago y liquidación de adeudos.
3.1.3	Evaluar el costo beneficio de iniciar o continuar procesos judiciales.
3.1.4	Celebrar convenios de colaboración con estados y municipios y/o empresas de recuperación social.
3.1.5	Enajenar activos a desarrolladores otorgándoles plazo para pagarlos.

<b>Estrategia 3.2: Maximizar el valor de recuperación de los activos comerciales.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
3.2.1	Evaluar los activos comerciales que representen el 80.0 % del valor total.
3.2.2	Instrumentar los acuerdos del Comité de Gestión y Enajenación de Activos.

<b>Estrategia 3.3: Estabilizar la cartera individual vigente.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
3.3.1	Ofrecer incentivos a acreditados cumplidos.
3.3.2	Gestionar la autorización de recursos destinados al apoyo de acreditados cumplidos.
3.3.3	Facilitar el uso de instrumentos que mitiguen el riesgo como el seguro al desempleo.
3.3.4	Diseñar productos solución.
3.3.5	Monitorear los procesos de cobranza utilizados por los administradores para facilitar alternativas de recuperación.

<b>Estrategia 3.4: Operación eficiente de los activos recibidos en pago.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
3.4.1	Mantener actualizados los contratos con administradores enfocándolos a la recuperación y estableciendo incentivos y penalizaciones.
3.4.2	Disminuir los gastos relacionados con la administración y gestión de activos de primer piso.
3.4.3	Crear bases de información financiera y operativa consolidada y confiable.

**3.1 Maximizar el valor de recuperación de los activos individuales.**

Con el objeto de disminuir los activos improductivos, tales como la cartera individual con pagos vencidos, estos serán enajenados mediante subasta pública y se conformarán paquetes con base en las características de los créditos: ubicación geográfica, valor de la garantía, avances en procesos judiciales, entre otras acciones.

Previo a la enajenación en paquete, se ofrecerán opciones a los acreditados como la reestructuración del crédito; la dación en pago de garantía, o la liquidación del adeudo.

Así mismo se realizará una evaluación del costo-beneficio en términos de valor presente, para determinar iniciar y/o continuar el proceso judicial de recuperación y con respecto a

los créditos que no se logren resolver, estos serán enajenados por medio de subasta pública.

Simultáneamente se buscará celebrar diferentes convenios de Colaboración con Estados y Municipios que tengan como objetivo, además del desarrollo de vivienda, desplazar inventario entre los empleados estatales y municipales, o dotar de servicios y equipamiento a los conjuntos habitacionales, a cambio de que SHF cubra los impuestos prediales y otros pendientes de pago.

Como complemento a estas estrategias de maximización de valor, se buscará la enajenación de activos individuales a desarrolladores de vivienda, mediante la celebración de contratos en los que se establezca un precio de venta de las viviendas en las condiciones en que se encuentran, dando plazo para que las reparen y las comercialicen.

### **3.2 Maximizar el valor de recuperación de los activos comerciales.**

Se evaluarán los activos comerciales que representen el 80.0 % del valor total, para lo que será necesario obtener un dictamen jurídico que nos permita conocer la situación de las garantías o en su caso, el estatus del juicio para lograr la adjudicación, así como la propiedad y situación jurídica de los inmuebles.

El dictamen de viabilidad financiera y comercial ayudará a determinar si el proyecto es viable o no, para establecer la manera de llevar a cabo la venta de los activos o bien buscar asociaciones con constructores que invertirán en recursos para la conclusión y venta de los desarrollos.

Específicamente si se trata de desarrollos concluidos y habitados, la evaluación consistirá en obtener un dictamen jurídico sobre los derechos de SHF-FOVI, que nos determinará la acción a seguir respecto al estatus jurídico en que se encuentren.

Esta estrategia está encaminada a conocer los derechos reales sobre los activos para proceder a su individualización o venta en paquete de viviendas por desarrollo.

### **3.3 Estabilizar la cartera individual vigente.**

Debido a que la cartera individual vigente es productiva, se pretende incentivar que los deudores se mantengan al corriente en sus pagos, para lo cual se debe analizar el costo-beneficio para premiar el pago cumplido de los deudores. La Sociedad buscará gestionar recursos del Gobierno Federal destinados al apoyo de los acreditados cumplidos.

Se identificarán y homologarán entre los créditos vigentes, los instrumentos, que faciliten al acreditado el pago ininterrumpido de sus mensualidades, así como dar seguimiento preciso a las acciones tomadas por los administradores, a fin de detectar comportamientos de pagos riesgosos y establecer mecanismos de reacción inmediata para la corrección de créditos con moras tempranas.

También se dará seguimiento a los procesos de cobranza utilizados por los administradores de la cartera recibida en pago, para ofrecer de manera oportuna y focalizada alternativas de recuperación de activos más eficientes.

### **3.4. Operación eficiente de los activos recibidos en pago.**

La operación eficiente de los activos recibidos en pago requiere de varias acciones que van desde el establecimiento de nuevas políticas, la modificación de los procesos de operación tanto de la institución como de los administradores, y el desarrollo de un contrato tipo que establezca objetivos tendientes a la recuperación de los activos, así como los incentivos y penalizaciones adecuados. El homologar los contratos también permitirá disminuir los gastos de operación.

Se crearán bases de información financiera y operativa consolidada y confiable que facilite el seguimiento y evaluación de los administradores y de la propia organización; así como, establecer mecanismos homogéneos y un canal único de recepción y validación de información de participantes externos a la institución.

Al mismo tiempo se actualizarán los procesos de gestión acompañados de la infraestructura tecnológica necesaria para facilitar la operación y transferencia de información. Lo anterior permitirá mejorar la accesibilidad y procesamiento para mantener actualizado el valor económico de los activos, registrando con mayor exactitud tanto las expectativas de recuperación como los requerimientos financieros de los mismos.



## Objetivo 4. Fortalecer el sector vivienda

### Justificación:

La relación entre la política de financiamiento y la política de desarrollo urbano y vivienda, exigen una coordinación institucional bajo una agenda pública que garantice que las estrategias y líneas de acción sean acordes con los lineamientos y nuevos marcos normativos.

Los acuerdos en el ámbito de la comisión intersecretarial de vivienda, y el grupo de trabajo asociado a la aprobación de desarrollos certificados, así como en otras instancias que avalan la continuación de la modernización de los registros públicos de la propiedad, garantizan la consecución de objetivos sectoriales comunes.

En este contexto, SHF como banca de desarrollo, en complemento, debe impulsar las acciones suficientes para fortalecer la funcionalidad e infraestructura del sector vivienda a través de diferentes mecanismos que fortalezca la certidumbre jurídica en materia de avalúos, las capacidades de los diferentes agentes y desarrolladores, promueva la educación e inclusión financiera y proporcione información nacional que oriente sobre la evolución del sector, en abono a decisiones más objetivas en cada ámbito.

Este objetivo cuenta con 4 estrategias y 12 líneas de acción.

<b>Estrategia 4.1 Impulsar una adecuada coordinación institucional</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
4.1.1	Participar activamente en la Comisión Intersecretarial de Vivienda.
4.1.2	Fortalecer la operación del Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de Proyectos (GEAPS) para desarrollos certificados.
4.1.3	Participar activamente en la modernización de los Registros Públicos de la Propiedad.

<b>Estrategia 4.2 Fortalecer la infraestructura del sector</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
4.2.1	Mejorar la cobertura, competitividad y calidad del servicio de valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.
4.2.2	Participar activamente en el diseño del plan de negocios del RUV
4.2.3	Colaborar en el desarrollo de la cuenta satelital relacionada con la vivienda
4.2.4	Elaborar y publicar el índice de precios de la vivienda.



<b>Estrategia 4.3 Ejecutar un Programa permanente de Educación Financiera y Asistencia Técnica.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
4.3.1	Formalizar convenios y acciones de coordinación para la Educación Financiera con organismos estatales y municipales para la población objetivo y con perspectiva de género.
4.3.2	Otorgar Asistencia Técnica a la red de Intermediarios Financieros y Desarrolladores de SHF.

<b>Estrategia 4.4: Generar información en apoyo a la toma de decisiones del sector.</b>	
LÍNEAS DE ACCIÓN	
4.4.1	Elaborar y publicar periódicamente la información estadística y de mercado que es generada por la SHF para beneficio del sector.
4.4.2	Establecer una estrategia de estudios vinculados al financiamiento a la vivienda que sean útiles para la toma de decisiones al interior de la SHF y que puedan ser compartidos con los diversos actores.
4.4.3.	Conformar una plataforma de vinculación entre la SHF y las instituciones de educación superior públicas y privadas con especialización en los temas vinculados a la vivienda y el desarrollo urbano.

**Las principales acciones consideradas a implementar son las siguientes:**

#### **4.1 Impulsar una adecuada coordinación institucional**

SHF en alineación con los objetivos de los programas sectoriales, ha instrumentado acciones entre las diferentes instancias que colaboran en la ejecución de la nueva política de vivienda, desarrollos certificados y la modernización del Registro Público de la Propiedad. Por ello se impulsará la participación activa en la comisión intersecretarial de vivienda y se fortalecerá la operación del grupo de evaluación, autorización, promoción y seguimiento de proyectos para desarrollos certificados y otras instituciones del sector.

#### **4.2 Fortalecimiento de la infraestructura del sector**

La función regulatoria de SHF en materia de avalúos es una pieza clave para el adecuado desempeño del sector. Durante 2013 SHF realizó un diagnóstico de la valuación inmobiliaria, a partir del cual se ha iniciado la elaboración de convenios interinstitucionales para una mejora de las prácticas y control de la información sobre avalúos realizados y certificados y el manejo adecuado de datos personales, con la finalidad de garantizar certidumbre jurídica en los derechos de propiedad y transmisión de bienes raíces.

Con miras a la consolidación del Registro Único de Vivienda (RUV) como fuente única de información para el sector, SHF participará activamente en el diseño de su plan de negocios de largo plazo.



Por último SHF continuará generando información como el índice de precios a la vivienda que contribuye a la toma de decisiones por los diferentes agentes del sector. En el mismo sentido, SHF seguirá colaborando interinstitucionalmente en apoyo al diseño de la cuenta satelital sobre vivienda que está siendo elaborada y sustentada por el INEGI para efectos de su incorporación modular al sistema de cuentas nacionales.

#### **4.3 Educación financiera y asistencia técnica**

En esta línea de acción se plantea impulsar la educación financiera, principalmente con enfoque de género, a través del *Programa Asesor Tu Consejero Patrimonial* de SHF, brindando información de cómo y cuándo adquirir el compromiso de un crédito de mediano o largo plazo, según la solución de vivienda que necesiten; así como una correcta orientación de acuerdo a sus características socio económicas. Dicha línea de acción, se sustentará en formalizar convenios y acciones de coordinación para la Educación Financiera con organismos estatales y municipales. De manera coordinada con los organismos estatales y municipales, se establecerá un mecanismo para formar agentes facilitadores en Educación Financiera.

La oferta de intermediarios financieros vinculados al crédito a la vivienda es limitada. En consecuencia, es necesario establecer mecanismos de asistencia técnica que permitan a un mayor número de intermediarios conformar un modelo de negocios vinculado a acciones de vivienda. En la vertiente de desarrolladores, se requiere incorporar un programa de asistencia técnica que permita a las PyMEs del sector incorporar mejores prácticas vinculadas a la administración y gestión de sus empresas, así como a capacidades técnicas vinculadas a los procesos de construcción.

#### **4.4 Generar información en apoyo a la toma de decisiones del sector**

La SHF mantendrá su actividad de generar información relevante del sector, mediante la generación directa de estudios. De manera complementaria, algunos de los estudios serán realizados a partir de la celebración de convenios con centros especializados y/o universidades en donde se cuente con líneas de trabajo académico y de investigación en torno a los temas de vivienda y desarrollo urbano.

#### IV. ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

EL Programa Institucional SHF 2013 – 2018, atiende objetivos, estrategias y líneas de acción derivadas de las tres Estrategias Transversales asociadas al PND, tal y como se mencionan a continuación:

##### DEMOCRATIZAR LA PRODUCTIVIDAD

***A continuación se enlistan los objetivos, estrategias y líneas de acción seleccionados, de la estrategia transversal del Gobierno Federal, denominada democratización de la productividad:***

**Objetivo Transversal 1. Promover el uso y asignación eficiente de los factores de producción de la economía.**

Estrategia 1.2. Promover el flujo de capital y financiamiento a proyectos y actividades con potencial de crecimiento productivo.

1.2.1 Fortalecer el funcionamiento de los mercados financieros y de capitales para facilitar el acceso de las actividades productivas al capital.

1.2.2 Ampliar el acceso al crédito y servicios financieros a través de la acción de la Banca de Desarrollo.

1.2.4 Generar y promover instrumentos financieros para impulsar proyectos que contribuyan al crecimiento verde del país.

**Objetivo Transversal 5. Fortalecer el proceso de diseño, instrumentación y evaluación de las políticas públicas para orientarlas a elevar y democratizar la productividad.**

Estrategia 5.2. Orientar los programas y el gasto público hacia el objetivo de elevar y democratizar la productividad.

5.2.3 Incorporar métricas de la orientación hacia la productividad como un elemento del Sistema de Evaluación para el Desempeño.

##### GOBIERNO CERCANO Y MODERNO

***A continuación se enlistan los objetivos, estrategias y líneas de acción seleccionados, de la estrategia transversal del Gobierno Federal, denominada Gobierno Cercano y Moderno:***

**Objetivo Transversal 1. Impulsar un gobierno abierto que fomente la rendición de cuentas de la APF.**

Estrategia 1.2 Promover una cultura de la legalidad que aumente la confianza de los mexicanos en el gobierno y prevenga la corrupción.

1.2.1 Actualizar los instrumentos normativos que construyen el marco de ética de los servidores públicos.

Estrategia 1.3 Garantizar el acceso a la información y la protección de los datos personales en la APF.

1.3.6 Acercar a los particulares la información gubernamental mediante las nuevas tecnologías facilitando el acceso a la información.

1.3.7 Fomentar entre los servidores públicos la generación de información que asegure: calidad, veracidad, oportunidad y confiabilidad.

Estrategia 1.6 Fomentar la participación ciudadana a través de la innovación en el uso de las TIC y los datos abiertos.

1.6.1 Promover el uso de datos abiertos por parte del sector social, empresarial y gubernamental en los tres órdenes de gobierno.

Estrategia 1.7 Consolidar los sistemas institucionales de archivo y administración de documentos.

1.7.4 Vincular los procesos de las dependencias y entidades con la estructura archivística establecida en la Ley Federal de Archivos.

1.7.5 Fortalecer una cultura archivística en los servidores públicos de la APF.

## **Objetivo Transversal 2. Fortalecer el presupuesto basado en resultados de la APF, incluyendo el gasto federalizado.**

Estrategia 2.1 Impulsar una planeación nacional basada en resultados.

2.1.5 Consolidar el proceso de mejora de las MIR de Pp de forma que reflejen su contribución a las prioridades nacionales.

Estrategia 2.2 Vincular el SED con las asignaciones presupuestarias.

2.2.3 Fortalecer la utilización de la información del desempeño en la toma de decisiones presupuestarias.

Objetivo Transversal 3. Optimizar el uso de los recursos de la APF.

Estrategia 3.1 Orientar las estructuras orgánicas y ocupacionales hacia los objetivos estratégicos.

3.1.1 Ajustar las estructuras orgánicas de las dependencias y entidades, de acuerdo con las atribuciones conferidas a las mismas.

Estrategia 3.2 Fortalecer el uso eficiente de los recursos destinados a servicios personales y gasto de operación.

3.2.4 Racionalizar el gasto en comunicación social con una adecuada coordinación y programación del mismo.

## **Objetivo Transversal 4. Mejorar la gestión pública gubernamental en la APF.**

Estrategia 4.1 Transformar los procesos de las dependencias y entidades.

4.1.1 Alinear los procesos de las dependencias y entidades a la planeación estratégica, y a los objetivos y Metas Nacionales e institucionales.

4.1.5 Redistribuir las actividades asignadas a los recursos humanos alineándolas a los procesos mejorados.

Estrategia 4.2 Fortalecer la profesionalización de los servidores públicos.

4.2.2 Gestionar los procesos de recursos humanos, incluyendo el SPC, por competencias y con base en el mérito.

4.2.6 Fortalecer las evaluaciones de desempeño de los servidores públicos.

4.2.7 Impulsar los mecanismos para la profesionalización, certificación y educación formal de los servidores públicos.

Estrategia 4.4 Fortalecer la planeación y control de los recursos humanos, alineados a los objetivos y metas estratégicas institucionales.

4.4.2 Fortalecer la calidad y oportunidad de la información que se registra en materia de recursos humanos.

4.5.1 Eliminar la regulación innecesaria, obsoleta y duplicada para contar con la estrictamente necesaria e indispensable para una gestión eficiente.

### **Objetivo Transversal 5. Establecer la Estrategia Digital Nacional que acelere la inserción de México en la sociedad de la Información y del Conocimiento.**

Estrategia 5.1 Propiciar la transformación gubernamental mediante las tecnologías de información y comunicación

5.1.2 Digitalizar los trámites y servicios del Catálogo Nacional de Trámites y Servicios del Estado (CNTSE) e incorporarlos al portal [www.gob.mx](http://www.gob.mx) de la Ventanilla Única Nacional.

5.1.9 Establecer principios a las dependencias y entidades en el diseño, contratación, implementación y gestión de TIC, así como su operación y mantenimiento.

### **PERSPECTIVA DE GÉNERO**

***A continuación se enlistan los objetivos, estrategias y líneas de acción seleccionados, de la estrategia transversal del Gobierno Federal, denominada Perspectiva de Género:***

### **Objetivo transversal 1: Alcanzar la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres y propiciar un cambio cultural respetuoso de los derechos de las mujeres.**

Estrategia 1.2 Promover acciones afirmativas para garantizar el ejercicio de los derechos de las mujeres y evitar la discriminación de género

1.2.5 Desarrollar protocolos y códigos de conducta para que los prestadores de servicios atiendan a las mujeres sin discriminación o misoginia.

Estrategia 1.3 Promover el liderazgo y participación significativa de las mujeres en cargos y puestos de toma de decisiones

1.3.4 Impulsar la paridad en la asignación de puestos directivos en la Administración Pública Federal u organismos autónomos.

Estrategia 1.5 Promover valores que contribuyan al cambio social y cultural en favor de la igualdad y el respeto de los derechos humanos.

1.5.3 Eliminar el lenguaje sexista y excluyente en la comunicación gubernamental escrita y cotidiana.

1.5.5 Difundir en la APF códigos de conducta en contra de la discriminación hacia las mujeres y en favor del lenguaje incluyente.

**Objetivo transversal 3: Promover el acceso de las mujeres al trabajo remunerado, empleo decente y recursos productivos, en un marco de igualdad.**

3.1.10 Fomentar la igualdad salarial y la promoción de cuadros femeninos en el sector público.

Estrategia 3.5 Impulsar políticas que favorezcan la corresponsabilidad entre Estado, empresas y los y las trabajadoras para desarrollar servicios de cuidado.

3.5.5 Fomentar la expedición de licencias de paternidad para el cuidado de las niñas y niños.

3.5.6 Difundir en los centros de trabajo los derechos de los varones a licencias de paternidad y sus responsabilidades domésticas y de cuidados.

3.5.7 Promover esquemas y horarios de trabajo que faciliten la conciliación de las responsabilidades laborales con vida personal y familia.

**Objetivo transversal 4: Fortalecer las capacidades de las mujeres para participar activamente en el desarrollo social y alcanzar el bienestar.**

Estrategia 4.1 Fortalecer el desarrollo de capacidades en los hogares con jefatura femenina para mejorar sus condiciones de salud, vivienda e ingresos.

4.1.8 Ampliar el acceso al financiamiento para adquisición y mejora de la vivienda para las jefas de hogar.

Estrategia 4.3 Fortalecer el acceso de las mujeres a la propiedad de la vivienda.

4.3.4 Diseñar esquemas crediticios y de fomento para la adquisición de vivienda nueva para las mujeres jóvenes, solteras y adultas mayores.

**Objetivo transversal 6: Incorporar las políticas de igualdad de género en los tres órdenes de gobierno y fortalecer su institucionalización en la cultura organizacional.**

Estrategia 6.7 Promover y dirigir el cambio organizacional a favor de la igualdad y la no discriminación de género.

6.7.1 Garantizar la aplicación integral del Programa de Cultura Institucional.

**V. INDICADORES**

**Objetivo 1: Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda.**

<b>FICHA DEL INDICADOR</b>	
<b>Elemento</b>	<b>Características</b>
Indicador:	<b>Saldo del Crédito Directo e Inducido respecto a metas institucionales de SHF.</b>
Descripción general:	Establece el saldo de recursos canalizados directamente por SHF o a través de crédito inducido para apoyar las actividades financieras del sector.
Observaciones:	Saldo total del Crédito Directo e Inducido expresado en miles de millones de pesos.
Frecuencia de Medición:	Trimestral, sentido de la medición: ascendente
Fuente:	SHF
Referencias adicionales:	
<b>Línea base 2013</b>	<b>225,700 mdp</b>
<b>Meta 2018</b>	<b>380,000 mdp</b>



<b>FICHA DEL INDICADOR</b>	
<b>Elemento</b>	<b>Características</b>
Indicador:	<b>Porcentaje de proyectos aprobados por la CIV.</b>
Descripción general:	Establece la relación entre los proyectos aprobados por la Comisión Intersecretarial de Vivienda (CIV) como proporción de los proyectos presentados por SHF, para medir el nivel de proyectos que se alinean con las disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano, en función de los Polígonos y Áreas permitidas.
Observaciones:	<b>Número de proyectos aprobados por la CIV a SHF / Número de proyectos presentados por SHF.</b>
Frecuencia de Medición:	Trimestral, sentido de la medición: ascendente
Fuente:	SHF
Referencias adicionales:	
<b>Línea base 2013</b>	<b>70.0 %</b>
<b>Meta 2018</b>	<b>90.0 %</b>

**Objetivo 2. Procurar la sustentabilidad financiera y operativa**

<b>FICHA DEL INDICADOR</b>	
<b>Elemento</b>	<b>Características</b>
Indicador:	<b>Índice de Capitalización de SHF</b>
Descripción general:	Establece el nivel de solvencia de SHF al relacionar el capital con el nivel de activos sujetos a riesgos resultantes de su operación.
Observaciones:	Capital Neto / Activos totales ponderados por riesgo.
Frecuencia de Medición:	Trimestral, sentido de la medición: dentro de los parámetros normativos.
Fuente:	SHF
Referencias adicionales:	Conforme a la metodología establecida en el capítulo I de la Circular Única de Bancos
<b>Línea base 2013</b>	<b>13.04 %</b>
<b>Meta 2018</b>	<b>12.43 %</b>



**Objetivo 3. Gestionar de la cartera de primer piso.**

FICHA DEL INDICADOR	
Elemento	Características
Indicador:	<b>% de desincorporación de activos (créditos vencidos + inmuebles) recibidos en dación.</b>
Descripción general:	Determina el avance en la desincorporación de activos recibidos en dación, del balance de SHF y FOVI. (Meta: 18.0 % de desincorporación promedio anual)
Observaciones:	$\frac{\text{Número de Activos (Créditos Vencidos + Inmuebles) Vendidos entre } T - 1 \text{ y } T}{\text{Número de Activos (Créditos Vencidos + Inmuebles) en } T - 1}$
Frecuencia de Medición:	Semestral, sentido de la medición: ascendente
Fuente:	SHF
<b>Línea Base 2013:</b>	<b>0.0 %</b>
<b>Meta 2018:</b>	<b>90.0 %</b>



**Objetivo 4. Fortalecer el sector vivienda.**

<b>FICHA DEL INDICADOR</b>	
<b>Elemento</b>	<b>Características</b>
Indicador:	<b>Cobertura de acciones de Educación Financiera realizadas por SHF en coordinación con los agentes del Mercado de Vivienda.</b>
Descripción general:	Establece la relación entre las acciones de Educación Financiera realizadas por SHF en coordinación con los agentes del Mercado de Vivienda (OREVIS, ONAVIS, Cámaras Sectoriales, Intermediarios Financieros)
Observaciones:	Total de acciones de educación financiera realizadas por SHF con los actores del mercado de vivienda / Total de acciones convenidas por SHF con los agentes del mercado de vivienda.
Frecuencia de Medición:	Semestral, sentido de la medición: Ascendente
Fuente:	SHF
Referencias adicionales:	
<b>Línea base 2013</b>	<b>20.0 %</b>
<b>Meta 2018</b>	<b>80.0 %</b>



## **VI. TRANSPARENCIA**

En cumplimiento a los Lineamientos para dictaminar y dar seguimiento a los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el Programa estará disponible en la sección de Programas del “Plan Nacional de Desarrollo” del apartado de transparencia en la página: [www.hacienda.gob.mx](http://www.hacienda.gob.mx), de modo que pueda ser consultado por la población en general y en el portal de SHF, sitio [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx), a partir del día siguiente a su publicación.

## **Siglas y Nomenclaturas**

<b>APF</b> .....	Administración Pública Federal
<b>BID</b> .....	Banco Interamericano de Desarrollo
<b>CEBURES</b> .....	Certificados Bursátiles
<b>CEDEVIS</b> .....	Certificados de Vivienda emitidos por INFONAVIT
<b>CNBV</b> .....	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
<b>CONAVI</b> .....	Comisión Nacional de Vivienda
<b>DC</b> .....	Desarrollos Certificados
<b>FMI</b> .....	Fondo Monetario Internacional
<b>FOVISSSTE</b> .....	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
<b>GEAPS</b> .....	Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de Proyectos
<b>GSH</b> .....	Garantía SHF Hipotecaria
<b>IFRAH</b> .....	Instrumento Financiero Respaldo por Activos Hipotecarios
<b>IFRH</b> .....	Instrumentos Financieros Respaldos por Hipotecas
<b>ICAP</b> .....	Índice de Capitalización
<b>IMOR</b> .....	Índice de Morosidad
<b>IMSS</b> .....	Instituto Mexicano del Seguro Social
<b>INEGI</b> .....	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
<b>INFONAVIT</b> .....	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
<b>ISSFAM</b> .....	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas
<b>ONAVIS</b> .....	Organismos Nacionales de Vivienda
<b>OREVIS</b> .....	Organismos Estatales de Vivienda
<b>PIB</b> .....	Producto Interno Bruto
<b>PND</b> .....	Plan Nacional de Desarrollo
<b>PROIGUALDAD</b> .....	Programa Nacional para la Igualdad de Oportunidades y No Discriminación contra las Mujeres
<b>PRONAFIDE</b> .....	Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2013-2018
<b>PROSEDATU</b> .....	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018
<b>RIF</b> .....	Régimen de Incorporación Fiscal
<b>RH</b> .....	Rezago Habitacional

- RUV** ..... Registro Único de Vivienda
- SFP** ..... Secretaría de la Función Pública
- SHCP** ..... Secretaría de Hacienda y Crédito Público
- SHF** ..... Sociedad Hipotecaria Federal
- SOFOL** ..... Sociedades Financieras de Objeto Limitado
- SOFOMES** ..... Sociedades Financieras de Objeto Múltiple
- SSH** ..... SOFOMES y SOFOLES Hipotecarias
- TFOVIS** ..... Títulos de deuda emitidos por el FOVISSSTE

