



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

CREDIFERENTE

FEBRERO 2012



SHCP

CREDIFERENTE



CREDIFERENTE



SHCP

CREDIFERENTE es el nuevo producto de Sociedad Hipotecaria Federal que permite a las personas **no afiliadas al Infonavit o FOVISSSTE**, acceder a un crédito para adquisición de vivienda.

Permite contratar un crédito para adquisición de vivienda nueva o usada con plazos que pueden ser de 5, 10, 15, 20 y hasta 25 años.

Con **CREDIFERENTE** el enganche mínimo que debes aportar es de 10% del valor de la vivienda.

El valor máximo del inmueble es de \$ 1,042,157.60.*

El monto máximo de crédito que puedes obtener será el 90% del valor de la vivienda y de la capacidad de pago del acreditado.



* 550 SMVDF

Redefinición del Modelo de Crédito para el Sector No Afiliados



SHCP

El programa **CREDIFERENTE** busca dinamizar al sector hipotecario con el objetivo de abatir el rezago habitacional. Para lo anterior, es necesario atender **dos aspectos**:

1. **Atraer Entidades Financieras (EF's) que atiendan a este sector.**
2. **Mejorar el perfil del acreditado.**

Para el primer aspecto se cuenta con una **Garantía de Primera Pérdida del Portafolio**, respaldada por un **fondo de contragarantía**. Adicionalmente se ofrece un **Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)**.

Para mejorar el perfil del acreditado se busca otorgar un **subsidio adicional al enganche**, un **subsidio para cubrir la prima del SCV** y **mejorar las condiciones financieras del crédito**.

El gobierno participa con los fondos de contragarantía, subsidio al enganche y a la prima del SCV, por lo que es necesario efectuar una asignación eficiente de estos recursos.

Segmentación por Tipo de Acreditado



SHF ha segmentado el sector de los No Afiliados con mayor precisión, con el propósito de establecer comprobantes de ingresos de acuerdo con la actividad económica de cada segmento.

Tipo de Acreditado		Definición
Afiliados	Asalariados	<ul style="list-style-type: none">Están afiliados a algún instituto de seguridad social y perciben sus ingresos por sueldos y salarios y demás prestaciones derivadas de una relación laboral.
No Afiliados	Asalariados No Afiliados	<ul style="list-style-type: none">Empleados estatales y municipales que no están afiliados a ningún instituto de seguridad social, de los cuales algunos cuentan con servicio médico privado, y pueden comprobar ingresos mediante recibos de nómina y constancia de empleo.
	Actividad Profesional, Empresarial, REPECOS	<ul style="list-style-type: none">Personas físicas que se dediquen a ejercer su profesión, arte u oficio de manera independiente (abogados, médicos, dentistas, contadores, arquitectos, músicos, cantantes, etc.), considerando regímenes para personas físicas de baja capacidad económica y administrativa
	Honorarios Asimilables a Salarios	<ul style="list-style-type: none">Personas físicas que prestan servicios profesionales independientes a través de los cuales el prestatario otorga una remuneración denominada honorario.
	Otros Acreditados	<ul style="list-style-type: none">Personas que cuentan con un ingreso sostenible derivado de sus actividades económicas que por sus características no pueden clasificarse en los segmentos ya mencionados.

Elementos del Esquema Crediferente



Esquema Crediferente

Atraer Entidades Financieras

Mejorar el perfil del acreditado

Seguro de Crédito a la Vivienda

Garantía y Contragarantía de primeras pérdidas

Subsidio adicional al enganche

Subsidio a la prima de SCV

Condiciones generales del crédito

Cobertura del 30%

Distribución eficiente de los recursos para maximizar el efecto en la población objetivo.

Otorgados por SHF



Otorgados por el Gobierno



EF's



Elementos del Esquema Crediferente

El **Esquema No Afiliados** se integra con diversos elementos, la combinación de los mismos dependerá del tipo de comprobación de ingresos, de la entidad financiera que otorga el crédito, de los desarrolladores de vivienda, Subsidios Federales y Estatales, **enfocados a atender al mayor número posible de acreditados.**



Requisitos Originación Producto Tradicional

- ✓ Enganche mín.10% con comprobantes de ingresos y ESE tercerizado por la EF
- ✓ Relación pago ingreso hasta el 33%
- ✓ Crédito en pesos o pagos definidos

Enaltecedores

- ✓ Garantía de Primera Pérdida del Portafolio (participando el Desarrollador en el costo de la prima)
- ✓ Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)

Subsidios

- ✓ CONAVI, "Esta es Tu Casa"
- ✓ CONAVI, "Subsidio al Enganche"
- ✓ CONAVI prima SCV
- ✓ Subsidio Estatal

Elementos: Garantías, Prima Desarrollador y Seguros



SHCP

- Con el propósito de reducir el riesgo de crédito de las EF's y alentar su participación al sector, SHF ofrece:
 - Una **Garantía de Primeras Pérdidas (GPP)** sobre un portafolio, el cual se encuentra respaldado por un **fondo de contragarantía**
 - Un **Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)** del 30% del monto del crédito.
- Una **proporción de la prima de GPP la deberán cubrir los desarrolladores** cuando se trate de vivienda nueva.
- La prima del SCV la deberán cubrir:
 - **Créditos para mayores a 5 VSMGVDF el acreditado.**
 - **Créditos para hasta 5 VSMGVDF la CONAVI o un fondo federal.**
- En todos los casos, el desarrollador cubrirá su porción de la prima. **Dicha prima se ajustará de acuerdo con el comportamiento de los créditos** de cada desarrollador, estableciendo parámetros que permitan ajustarla y pudiendo excluir del esquema a desarrolladores a partir de cierto deterioro.

Costo de la prima de la Garantía de Primeras Pérdidas para el Desarrollador



SHCP

En el caso base el desarrollador paga el 1.5% sobre el monto de originación total programado, mismo que representa el 1.35% sobre el valor de la vivienda para niveles de ingreso de más de 5 salarios mínimos y 0.96% para niveles de ingreso menores a 5 salarios mínimos, suponiendo LTV's del 90% y 64% respectivamente.

Conceptos	Ingresos del acreditado mayores a 5 SM		Ingresos del acreditado hasta 5 SM	
	Valor	LTV	Valor	LTV
Valor Vivienda	500,000	100%	232,772	100%
Crédito	450,000	90%	149,483	64%
Prima al Desarrollador sobre el monto del crédito	1.50%		1.50%	
Prima Desarrollador respecto al valor de la vivienda	1.35%		0.96%	

La prima de 1.5% considera un umbral de cartera vencida que se revisará para cada desarrollador a fin de ajustársela según el comportamiento de su cartera originada. Dicho ajuste aplicará en portafolios subsecuentes.

Subsidios



SHCP

Para acreditados con ingresos menores a 5 VSMGV, el Esquema No Afiliados redistribuye el subsidio federal del Programa “Esta es tu Casa” para que pueda ser aplicado, hasta llegar al monto total actual de hasta 33 VSMGV (\$60,011.42), en una combinación de los siguientes rubros:

- **Subsidio Federal otorgado por CONAVI conforme al Programa “Esta es tu Casa”**
 - Valor de viviendas de hasta 128 VSMGVDF (\$232,771).
 - Subsidio al frente para No Afiliados.
 - **Presentar en los estados de cuenta emitidos por las EF's la disminución del crédito como si se otorgara el subsidio mensualmente, condicionado al pago puntual del acreditado.**
- **Subsidio Federal otorgado por CONAVI al Enganche**
 - Subsidio al frente por una proporción del aportado por el acreditado como enganche.
- **Subsidio para el Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV)**
 - Subsidio al frente para cubrir el 100% de la prima correspondiente al SCV.
- **Subsidio para Garantía de Portafolio de Primera Pérdida**
 - Subsidio al frente para contra garantizar a SHF la totalidad del monto garantizado en la Garantía de Primera Pérdida

Mejora en Accesibilidad



SHCP

	Escenario Actual ^{1/}	Aplicación de Condiciones "No Afiliados" ^{2/}	Baja de Precios SHF ^{3/}	Mejora Calificación 2 Niveles ^{4/}	Mejora 2 Niveles Adicionales ^{5/}
Valor vivienda (128 SMMGV)	\$ 232,771.58	\$ 232,771.58	\$ 232,771.58	\$ 232,771.58	\$ 232,771.58
Tasa acreditado ^{6/}	15.34%	14.07%	13.47%	13.08%	12.85%
Pago	\$2,006.03	\$1,959.13	\$1,891.04	\$1,847.21	\$1,821.52
CAT	18.90%	17.21%	16.46%	15.98%	15.70%
Factor de Pago por cada mil	\$ 13.42	\$ 12.49	\$ 12.05	\$ 11.77	\$ 11.61

La aplicación de los enaltecedores del esquema para No Afiliados aunada a una baja de precios de SHF y la mejora de niveles en la calificación del IF, repercute en una **disminución en la tasa** para el acreditado de hasta **226 puntos base**. Esto equivale a una **reducción de \$1.65 en el factor de pago** por cada \$1,000 de crédito.

1_/ Subsidio de 33 VSMGV aplicado directamente al valor de la vivienda. Enganche de 5 VSMGV, Prima de SCV diferida, Comisión de administración de 1% , comisión de apertura de 2.75%,se contemplan seguros de vida y daños.

2_/ Mismas condiciones a excepción de que ahora el enganche es del 10% del valor de la vivienda y se redistribuye el subsidio para cubrir la prima del SCV al frente y aplicar un premio al ahorro.

3_/ Baja de precios de fondeo SHF en 60 puntos base

4_/ Mejora en calificación del IF de BBB- a BBB+

5_/ Mejora en calificación del IF de BBB+ a A

6_/ Tasa fija para el producto en pesos

*Cifras basadas en estimaciones generales que podrán cambiar dependiendo del intermediario financiero.



I. Esquema de Ahorro: Con este mecanismo demuestras tu capacidad de pago ahorrando durante los seis meses previos a la compra de la vivienda, de manera ininterrumpida, la cantidad equivalente a lo que sería el monto de la mensualidad del crédito que deseas contratar. El monto acumulado puede ser utilizado como enganche y los depósitos deben ser realizados en una cuenta de inversiones, ahorro o cheques a nombre del futuro acreditado o co-acreditado.

II. Esquema de buen pagador: Este esquema te permite demostrar tu capacidad de pago al comprobar, vía estados de cuenta, que has pagado de manera puntual, y sin retrasos, créditos con mensualidades similares a la que pagarías con el crédito para adquisición de vivienda que deseas contratar.

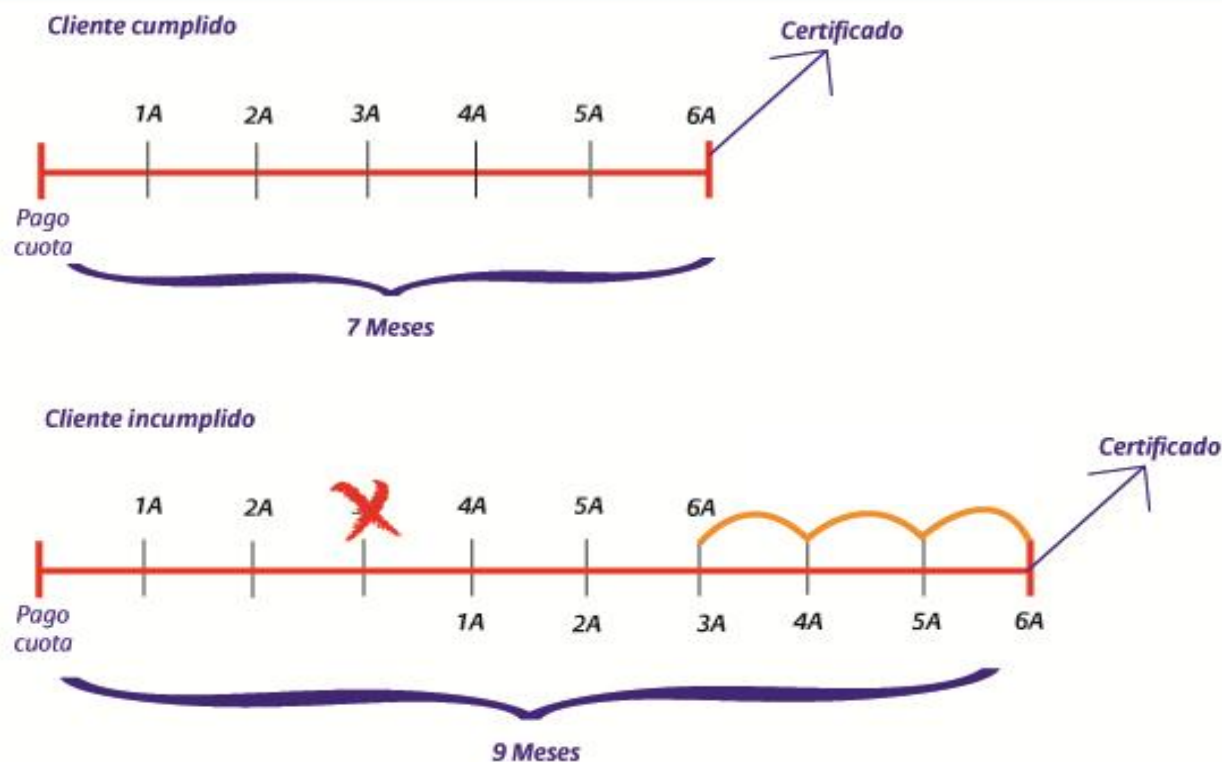
III. Renta pagada: Con este esquema puedes comprobar tu capacidad de pago demostrando que has pagado de manera cumplida la renta del inmueble que habitas. Es indispensable que exista un contrato de arrendamiento y que presentes recibos de pago de la renta.

CREDIFERENTE

Esquema de Ahorro



SHCP



En la **primera grafica** se puede observa el pago continuo y puntual del cliente y se puede ver como al cabo de **los siete meses esta acreditado** para recibir su certificado.

En la **segunda grafica** se observa que el cliente realiza los **dos primeros pagos** pero que en el **tercero se atrasa** por lo que a partir del **cuarto pago** que el cliente vuelva a realizar es considerado como **el primero** y se **vuelve a iniciar el conteo** para llegar al plazo acordado.

CREDIFERENTE

Buen pagador + ahorro

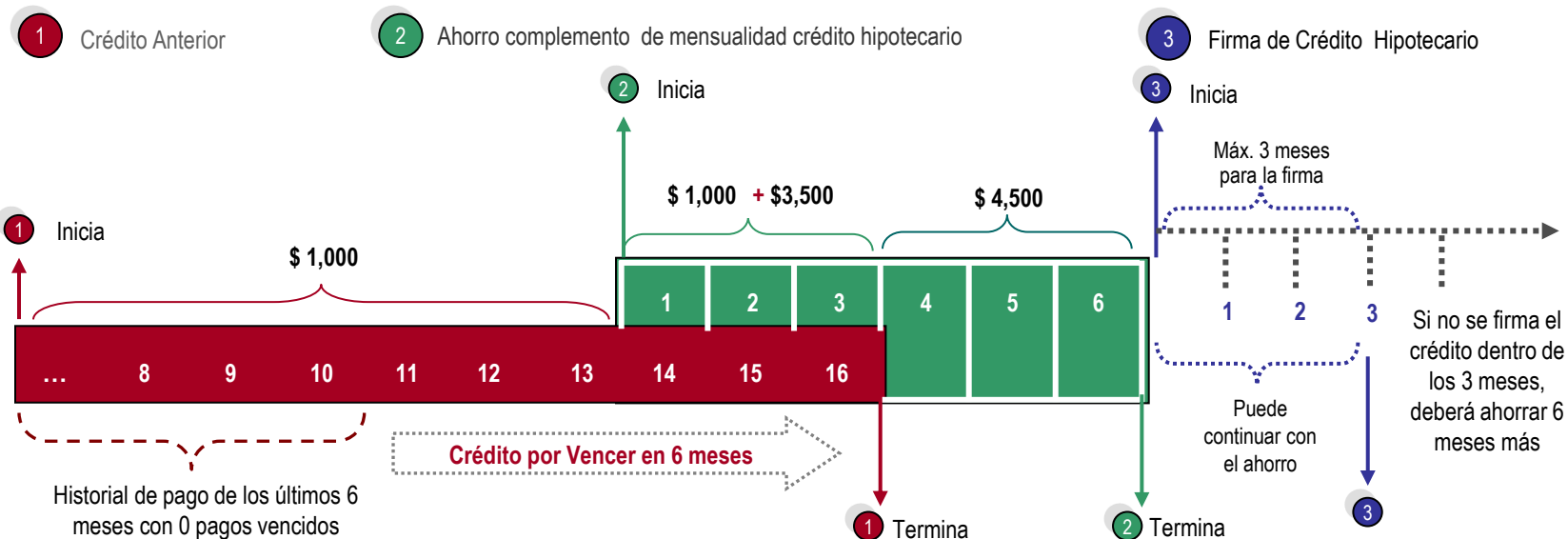


SHCP

Acreditados que estén pagando un crédito próximo a ser liquidado y que complementen con ahorro.

En el supuesto de que el pago del crédito actual sea menor al futuro pago de la hipoteca, deberá ahorrar una cantidad complementaria, equivalente al monto de la mensualidad por 6 meses

Ejemplo: El acreditado paga en este momento \$ 1,000 al mes por el crédito vigente y el pago mensual de crédito hipotecario se estimó en \$4,500, el acreditado deberá ahorrar un complemento de \$ 1,500 por seis meses.



Renta Pagada. Dirigido a aquellas personas que desean demostrar su capacidad de pago mediante el pago de la renta de la vivienda que habitan, para lo cual es necesario presentar:

- Copia del contrato de arrendamiento.
- Copia de una identificación oficial del arrendador.
- Copia de seis meses de recibos de renta, con una antigüedad no mayor a seis meses a fecha de escrituración.
- Copia de la **ficha de depósito** del pago de la renta de los seis meses.
- El pago de la renta de la vivienda en que habita el acreditado podrá variar 5% respecto al pago de la hipoteca que pretende adquirir.
- En caso de que el diferencial entre el pago de la renta de la vivienda en que habita el acreditado y el pago de la hipoteca que pretende adquirir sea mayor al 5%, el acreditado **deberá ahorrar el diferencial** durante seis meses consecutivos.