

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

**MÉXICO**

**SEXTO PROGRAMA GLOBAL DE CRÉDITO PARA EL DESARROLLO DE  
MERCADOS HIPOTECARIOS**

**(ME-L1163)**

**CCLIP PARA EL DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS EFICIENTES  
E INCLUSIVOS EN MÉXICO**

**(ME-X1006)**

**PROPUESTA DE PRÉSTAMO**

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Leticia Riquelme, (CMF/CME), Jefe de Equipo; Andrés Blanco (IFD/FMM), Jefe de Equipo Alterno; Claudio Alatorre y José Emiliano Detta (INE/CCS); Isabel Haro, Isabelle Braly-Cartillier, Pablo Carrión, Cecilia Bernedo, y Gloria Lugo (IFD/CMF); Ana Lucía Ramírez Martínez (CMF/CME); Juan Carlos Pérez-Segnini (SGO/CME); Gloria Coronel y Víctor Escala (FMP/CME); Tatiana Virviescas y Miriam Garza (CID/CME).

De conformidad con la Política de Acceso a Información, el presente documento se divulga al público de forma simultánea a su distribución al Directorio Ejecutivo del Banco. El presente documento no ha sido aprobado por el Directorio. Si el Directorio lo aprueba con modificaciones, se pondrá a disposición del público una versión revisada que sustituirá y reemplazará la versión original.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN DEL PROYECTO .....</b>	<b>1</b>
<b>I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y MONITOREO DE RESULTADOS.....</b>	<b>2</b>
A. Antecedentes, Problemática y Justificación .....	2
B. Objetivos, Componentes y Costo.....	14
C. Indicadores Claves de Resultados.....	16
<b>II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS .....</b>	<b>16</b>
A. Instrumentos de Financiamiento .....	16
B. Riesgos Ambientales y Sociales .....	17
C. Riesgos Fiduciarios .....	17
D. Otros Riesgos del Proyecto .....	17
<b>III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN.....</b>	<b>18</b>
A. Resumen de Arreglos de Implementación .....	18
B. Resumen de los Arreglos para el Monitoreo de Resultados.....	19

<b>ANEXOS</b>	
Anexo I	Matriz de Efectividad en el Desarrollo (DEM) - Resumen
Anexo II	Matriz de Resultados
Anexo III	Acuerdos y Requisitos Fiduciarios

<b>ENLACES ELECTRÓNICOS</b>
<b>REQUERIDOS</b>
1. <a href="#">Plan de Monitoreo y Evaluación</a>
2. <a href="#">Informe de Gestión Ambiental y Social (IGAS)</a>
<b>OPCIONALES</b>
1. <a href="#">Análisis Económico del Proyecto</a>
2. <a href="#">Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018</a>
3. <a href="#">Programa Nacional de Infraestructuras (2014-2018)</a>
4. <a href="#">Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013–2018</a>
5. <a href="#">Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014–2018</a>
6. <a href="#">Programa Nacional de Vivienda 2014-2018</a>
7. <a href="#">Estado Actual de la Vivienda en México 2014, SHF</a>
8. <a href="#">Balance Nacional de Energía 2013 SENER</a>
9. <a href="#">Ley Orgánica de la SHF</a>
10. <a href="#">Desempeño y Situación Financiera de la SHF 2014</a>
11. <a href="#">Análisis de la Situación Financiera de la SHF y sus Principales Riesgos Financieros</a>
12. <a href="#">Estados Financieros de la SHF al 31 de Diciembre de 2014</a>
13. <a href="#">Información de la Situación Financiera de la Banca de Desarrollo (Comisión Nacional Bancaria y de Valores - CNBV)</a>
14. <a href="#">Actividad del BID en Apoyo a SHF en el Sector Vivienda</a>

15. [Informe de Terminación de Proyecto \(PCR\) 2760/OC-ME \(primer programa\)](#)
16. [PCR 2173/OC-ME \(segundo programa\)](#)
17. [PCR 2345/OC-ME \(tercer programa\)](#)
18. [Informe Final ME-L1103; 2760/OC-ME \(cuarto programa\) preparado por la SHF](#)
19. [Informe Último Año ME-L1121; 2896/OC-ME \(quinto programa\) preparado por la SHF](#)
20. [Análisis Oferta y Demanda](#)
21. [Lineamientos \*Green Lease\*](#)
22. [Lineamientos Administradores de Vivienda en Renta](#)
23. [Revisión de Criterio de Elegibilidad de ME-X1006 y ME-L1163 \(conforme al documento GN-2246-4\)](#)
24. [Criterios Sustentables que Deberán Cumplir los Proyectos de Vivienda en Renta](#)

<b>ABREVIATURAS</b>	
AFORES	Administradoras de Fondos para el Retiro
AVR	Administradores de Vivienda en Renta
BPD	Banca Pública de Desarrollo
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BMV	Bolsa Mexicana de Valores
CCLIP	Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión
CKD	Certificados de Capital para el Desarrollo
CMIC	Cámara Mexicana de la Industria de la construcción
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
CO	Capital Ordinario
CONAGUA	Comisión Nacional del Agua
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CONUEE	Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía
ECOCASA	Programa de Cooperación Financiera para la Oferta de Vivienda Sustentable en México
ENIGH	Encuesta Nacional de Gasto en los Hogares
EUM	Estados Unidos Mexicanos
FFF	Facilidad de Financiamiento Flexible
FIBRA	Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces
FMI	Fondo Monetario Internacional
FOVISSSTE	Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
FSAP	<i>Financial Sector Assessment Program</i>
GEI	Gases de Efecto Invernadero
GHG	<i>Greenhouse Gas</i>
IF	Intermediarios Financieros
IFA	Informes Financieros Auditados
IFP	Intermediación Financiera Privada
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT	Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
ISR	Impuesto Sobre la Renta
LEED	<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>
NAMA	Acciones Nacionales Apropriadas de Mitigación [ <i>Nationally Appropriate Mitigation Actions</i> ]
ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda
OE	Organismo Ejecutor
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PCR	Informe de Terminación del Proyecto [ <i>Project Completion Report</i> ]
PECC	Programa Especial de Cambio Climático
PIB	Producto Interno Bruto
PNI	Plan Nacional de Infraestructura 2014-2018
PNV	Plan Nacional de Vivienda 2014-2018
ROP	Reglamento Operativo del Programa
REIT	<i>Real Estate Investment Trust</i>
SAR	Sistema de Ahorro para el Retiro
SECI	Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social

SENER	Secretaría de Energía
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, SNC
SNC	Sociedad Nacional de Crédito
SOFOL	Sociedad Financiera de Objeto Limitado
SOFOME	Sociedad Financiera de Objeto Múltiple
VPP	Vida Promedio Ponderada
US\$	Dólares Estadounidenses

## RESUMEN DEL PROYECTO

MÉXICO

### SEXTO PROGRAMA GLOBAL DE CRÉDITO PARA EL DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS (ME-L1163)

### LÍNEA DE CRÉDITO CONDICIONAL PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN (CCLIP) PARA EL DESARROLLO DE MERCADOS HIPOTECARIOS EFICIENTES E INCLUSIVOS EN MÉXICO (ME-X1006)

Términos y Condiciones Financieras								
<b>Prestatario:</b> Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito (SNC)			<b>Facilidad de Financiamiento Flexible<sup>(a)</sup></b>					
<b>Organismo Ejecutor:</b> SHF			<b>Plazo de amortización:</b>	25 años				
<b>Garante:</b> Estados Unidos Mexicanos			<b>VVP original:</b>	15,19 años				
Fuente	Monto US\$	%	<b>Período de desembolso:</b>	5 años				
<b>BID:</b> Capital Ordinario (CO)	100 millones	100	<b>Período de gracia:</b>	5,5 años				
			<b>Comisión de inspección y vigilancia:</b>	(b)				
			<b>Tasa de interés:</b>	Basada en LIBOR				
			<b>Comisión de crédito:</b>	(b)				
<b>Total:</b>	100 millones	100	<b>Moneda de aprobación:</b>	Dólares estadounidenses con cargo al CO				
Esquema del Proyecto								
<p><b>Objetivo del proyecto/descripción:</b> El presente programa propone un esquema cuyo objetivo es contribuir al desarrollo de un mercado para financiar vivienda sustentable en renta, preferentemente para el nivel de ingresos medio. El financiamiento sería bajo un esquema de <i>project finance</i> en donde la SHF estaría otorgando directamente o a través de Intermediarios Financieros (IF) un préstamo, que sería repagado con el flujo futuro de las rentas del proyecto.</p> <p>El programa es la sexta operación de la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México (CCLIP ME-X1006) y se ejecutará como una Operación Global de Crédito, canalizando recursos a través de la Banca Pública de Desarrollo (BPD) bajo un solo componente que apoyará el financiamiento de proyectos para la producción o rehabilitación de edificios que estén destinados a ofrecer vivienda en renta, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Operativo del Programa (ROP). Se incluirá dentro del diseño de la operación que estas edificaciones cuenten con un componente de sustentabilidad que las haga eficientes en el uso de energía, agua, manejo de residuos y ubicación. Este apoyo podrá canalizarse a través de créditos directos o líneas de crédito contingentes para cubrir riesgos de mercado (por ejemplo, si la ocupación de los proyectos cae por debajo de un nivel mínimo) y los proyectos podrán estructurarse para cumplir con las características que exige el mercado a los proyectos del Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA).</p>								
<p><b>Condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento:</b> Serán condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento presentar a satisfacción del Banco evidencia de: (i) el nombramiento formal de un coordinador del programa; y (ii) la aprobación del Reglamento Operativo del Programa (ver ¶3.3).</p>								
<p><b>Condiciones contractuales especiales de ejecución:</b> Ninguna.</p>								
<p><b>Excepciones a las políticas del Banco:</b> Ninguna.</p>								
<p><b>Proyecto califica<sup>(c)</sup>:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">SV <input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">PE <input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">CC <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">CI <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>					SV <input type="checkbox"/>	PE <input type="checkbox"/>	CC <input checked="" type="checkbox"/>	CI <input type="checkbox"/>
SV <input type="checkbox"/>	PE <input type="checkbox"/>	CC <input checked="" type="checkbox"/>	CI <input type="checkbox"/>					

<sup>(a)</sup> Bajo los términos de la Facilidad de Financiamiento Flexible (FN-655-1) el prestatario tiene la opción de solicitar modificaciones en el cronograma de amortización, así como conversiones de moneda y de tasa de interés. En la consideración de dichas solicitudes, el Banco tomará en cuenta aspectos operacionales y de manejo de riesgos.

<sup>(b)</sup> La comisión de crédito y comisión de inspección y vigilancia serán establecidas periódicamente por el Directorio Ejecutivo como parte de su revisión de cargos financieros del Banco, de conformidad con las disposiciones aplicables de la política del Banco sobre metodología para el cálculo de cargos para préstamos del capital ordinario.

<sup>(c)</sup> SV (Países Pequeños y Vulnerables), PE (Reducción de la Pobreza y Aumento de la Equidad), CC (Cambio Climático, Energía Sostenible y Sostenibilidad Ambiental), CI (Cooperación e Integración Regional).

## I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO Y MONITOREO DE RESULTADOS

### A. Antecedentes, Problemática y Justificación

- 1.1 Esta operación es la sexta que se lleva a cabo al amparo de la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión (CCLIP) para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México (ME-X1006)<sup>1</sup>, aprobada el 25 de noviembre de 2008, por US\$2.500 millones<sup>2</sup>. El Banco ha venido apoyando al Gobierno de México en el desarrollo y fortalecimiento del mercado de financiamiento de vivienda para los sectores no atendidos por los Intermediarios Financieros (IF) bancarios. Los primeros tres programas (2067/OC-ME, 2173/OC-ME, y 2345/OC-ME), se destinaron a financiar al sector primario y secundario de hipotecas para vivienda social y mejorar su estructura de balance<sup>3</sup>. El cuarto programa (2760/OC-ME) se diseñó para contribuir a la reducción del rezago habitacional mediante el financiamiento de la construcción de vivienda social; y el quinto (2896/OC-ME) para financiar la producción de vivienda social sostenible<sup>4</sup> (ver: [Apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo \(BID\) a la Sociedad Hipotecaria Federal \(SHF\), Sociedad Nacional de Crédito \(SNC\)](#)). La presente operación apoyará el desarrollo de un mercado para financiar la vivienda en renta sustentable, la cual complementa a las operaciones anteriores en el desarrollo de un producto que favorezca la contención urbana, la diversificación de la oferta de vivienda y el seguimiento a la implementación de prácticas medio ambientales en el sector.
- 1.2 **Aspectos macroeconómicos.** México se ha caracterizado por ser una de las economías emergentes con mayor estabilidad macroeconómica durante los últimos años. La inflación ha sido de un solo dígito desde el año 2000 y el país ha tenido un crecimiento económico promedio cercano a 2,5% anual en los últimos diez años, lo cual ha favorecido el desarrollo del mercado hipotecario en el país. Durante el 2014, el crecimiento económico fue de 2,6%, y hacia adelante los analistas esperan un crecimiento de aproximadamente entre el 2% y 3%.
- 1.3 La actividad en el sector de la construcción cayó durante el 2013, y durante la primera mitad del 2014. La situación mejoró a finales del 2014 con lo que hubo un crecimiento anual del 1,9%, terminando así su fase negativa. La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) estima que el Producto Interno Bruto (PIB) del sector tendrá un crecimiento del 3,5% al cierre de 2015<sup>5</sup>. Hacia el 2018 la edificación residencial crecerá también gracias a los proyectos de infraestructura urbana y de vivienda, contemplados en el Plan Nacional de Infraestructura (PNI)<sup>6</sup>. La inversión en desarrollo urbano y vivienda prevista en el

---

<sup>1</sup> El objetivo de la CCLIP es promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos apoyando a la SHF con instrumentos que le permitan dotar de liquidez y estabilidad a los mercados hipotecarios.

<sup>2</sup> La CCLIP cuenta con un plazo de utilización de 10 años.

<sup>3</sup> US\$500 millones cada uno, totalmente desembolsados.

<sup>4</sup> 2760/OC-ME por US\$200 millones y la 2896/OC-ME por US\$50 millones. Totalmente desembolsadas.

<sup>5</sup> CMIC (2015). [Pronósticos de crecimiento de la Actividad Económica de la Industria de la Construcción](#) (Accesado en junio 2015).

<sup>6</sup> El monto de inversión asciende a US\$513 mil millones en infraestructura.

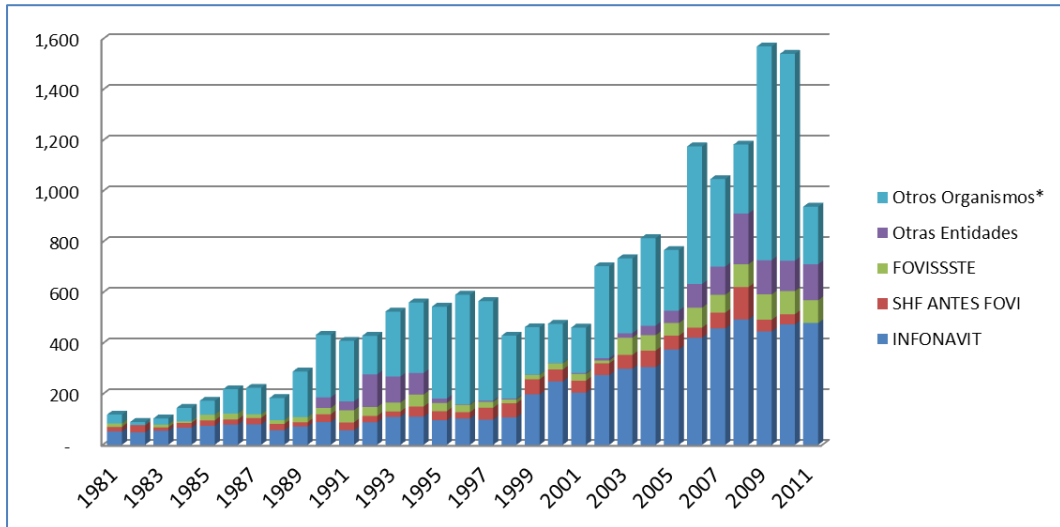


PNI—US\$124 mil millones—superaría por mucho lo realizado por las empresas formales dedicadas a la construcción de vivienda.

## 1. Problemática

- 1.4 **El mercado hipotecario y la vivienda.** A principios de 2000, México tenía un mercado de financiamiento hipotecario significativamente débil. La crisis de 1994 había diluido la originación de hipotecas por parte de la banca y el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) tan solo otorgaba 185.000 créditos al año<sup>7</sup>. Había un mercado totalmente desatendido y un rezago habitacional considerable<sup>8</sup>. A partir de esta necesidad, la política pública establecida por el Gobierno de México entre 2001 y 2012, buscaba atender este rezago, proponiendo que todo mexicano tuviera acceso a una vivienda, a través del financiamiento y la concesión de subsidios. Como se muestra en el siguiente gráfico, el desarrollo del sector hipotecario de México en la última década, ha sido notable, llegando a atender el 40% del total de hogares del país<sup>9</sup>.

Gráfico 1: Originación de Hipotecas



- 1.5 El Banco, a través de la CCLIP ME-X1006 para la SHF (ver: [Situación financiera de la banca de desarrollo](#)), apoyó al gobierno federal en estos esfuerzos, coadyuvando a democratizar el crédito y a reducir el rezago habitacional. En el siguiente gráfico se muestra el número de hogares en rezago y el porcentaje que representa respecto al total de hogares en el país. Si bien el número de hogares en rezago se ha mantenido estable, en términos relativos el

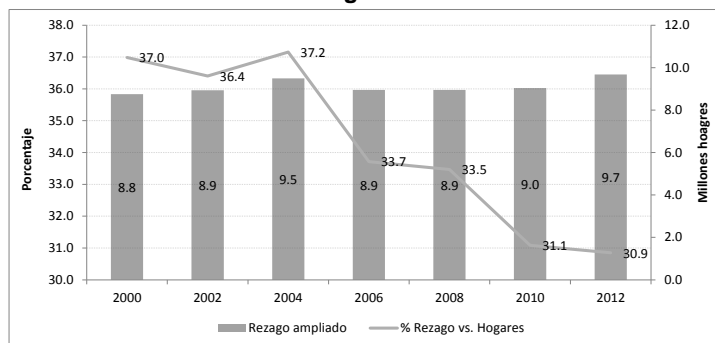
<sup>7</sup> Actualmente el INFONAVIT otorga más de 500 mil créditos anuales.

<sup>8</sup> El rezago habitacional ampliado es la suma de tres tipos de rezago: hacinamiento (vivienda habitada por dos o más hogares), viviendas construidas con materiales deteriorados (en paredes: material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque; en techos: material de desecho, lámina de cartón, palma o paja) y viviendas con materiales regulares (en paredes: lámina metálica o de asbesto, madera o adobe; en techos: lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja).

<sup>9</sup> Hogares atendidos, principalmente a través de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS). Estado de la Vivienda 2011 SHF, INFONAVIT.

rezago muestra una tendencia a la baja desde 2004 y presenta un descenso de 6,1 puntos porcentuales en los últimos 12 años<sup>10</sup>.

**Gráfico 2: Rezago Habitacional en México**



- 1.6 Los resultados en términos de créditos otorgados, acceso a la vivienda y reducción del rezago son innegables, y es de reconocerse que esto ha sido posible a partir de la disponibilidad de productos de financiamiento adecuados, lo que permitió detonar la industria de la vivienda en la última década<sup>11</sup>.
- 1.7 Ahora bien, el sesgo de la inversión crediticia a favor de la vivienda nueva generó un importante desafío en términos de desarrollo urbano: la urbanización periférica de baja densidad con usos predominantemente habitacionales, produjo un crecimiento desproporcionado de la dispersión urbana<sup>12</sup>. Como consecuencia de las tendencias demográficas, de demanda de vivienda y crédito hipotecario descritas, se espera que las principales ciudades y metrópolis de México enfrenten un aumento y concentración de la población urbana, que pasará de 80,4 millones en 2010 a 103,3 millones en 2030<sup>13</sup>. Esto implica planear y gestionar ciudades con la capacidad de asentar de manera segura, sustentable y eficiente a la población, a través de la oferta diversa de soluciones de vivienda. Para poder atender esta demanda, se necesita contar con mecanismos de financiamiento adecuados, ya que los montos a invertir para cubrir la brecha del rezago habitacional, son de tal magnitud que se requerirá la participación tanto del sector público, como del sector privado<sup>14</sup>.
- 1.8 **Contribuciones de la vivienda al total de emisiones Gases de Efecto Invernadero (GEI) y uso de agua.** El sector de la vivienda es responsable por el 16%<sup>15</sup> del uso total de energía en el país, generando a su vez el 4,9% de las emisiones de CO<sub>2</sub> del país<sup>16</sup>. Con respecto al agua, el abastecimiento público representó el 14,1% del volumen total de agua distribuida a hogares en el

<sup>10</sup> El rezago habitacional en gran medida ha descendido, debido al volumen de préstamos que han financiado tanto los ONAVIS, junto con la creación de la SHF que detonó el mercado hipotecario a través de las SOFOL.

<sup>11</sup> [Informe inmobiliario BBVA Agosto 2013](#).

<sup>12</sup> En el período de 1980 a 2010, la población aumentó de 81 millones a 112 millones de habitantes mientras que la mancha urbana aumentó ocho veces. Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). Expansión de las ciudades 1980-2010.

<sup>13</sup> Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.

<sup>14</sup> [Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe.- BID 2012](#).

<sup>15</sup> [Balance Nacional de Energía, 2008](#).

<sup>16</sup> [Estrategia Nacional para la Vivienda Sustentable \(2013\)](#).

2009<sup>17</sup>, mientras que la generación de residuos en grandes ciudades asciende a 1 kg diario por persona<sup>18</sup>. Estas cifras que parecieran pequeñas se acentúan, ya que el sector de la vivienda también genera emisiones de manera indirecta a través otros sectores; construcción, (incluyendo cemento y acero), transporte y saneamiento.

- 1.9 Además de lo anterior, si se toma en cuenta la tasa de crecimiento demográfico, se estima que México necesitará construir alrededor de 600,000 viviendas nuevas al año durante la próxima década, las cuales estarán contribuyendo con unas 25 MtCO<sub>2</sub> de GEI a la huella de carbono del país en ese mismo período<sup>19</sup>.
- 1.10 **Mercado de la vivienda en renta.** En la actualidad existe una proporción considerable de la población alquilando. De acuerdo al [censo del 2010](#), 14,1% de las viviendas a nivel nacional eran de arrendamiento. Este porcentaje no solo ha crecido casi un punto porcentual en la última década, sino que representa en términos absolutos 4.8 millones de unidades al 2012. Según la Encuesta Nacional de Gasto en los Hogares ([ENIGH](#)), el 18,4% de los hogares urbanos alquilaba su residencia en el 2010, una proporción menor que el promedio de América Latina (21,2%) pero que ha aumentado más de dos puntos porcentuales desde 1992<sup>20</sup>. Esta cifra es importante, sin embargo la oferta de vivienda en renta en el país no es institucional, presentando altos niveles de informalidad al ser manejada por particulares. A pesar de esto, existe una demanda potencial de unas 150 mil viviendas de alquiler anualmente y de seguir estas proporciones de tenencia y crecimiento poblacional, se estima que para los próximos diez años, se necesite construir más del 30% del parque de viviendas que existe actualmente para alquiler y una necesidad latente de institucionalizar el mercado (ver: [Análisis de la oferta y la demanda](#)).
- 1.11 Al analizar la tenencia por edad e ingreso se observa que todos los deciles de ingreso alquilan en México y que los que más alquilan son los jóvenes (con tasas entre el 30% y 40%), que entre otros aspectos, no cuentan con los ahorros suficientes para adquirir una vivienda o pagar un enganche, en la mayoría de los casos<sup>21</sup>. El estado civil también afecta la decisión de tenencia. En general, los grupos de solteros y divorciados, al igual que los jóvenes, tienen mayor propensión a alquilar ya que requieren alternativas temporales, o prefieren mantenerse más móviles y priorizan una buena localización a tener mayor espacio disponible<sup>22</sup>.
- 1.12 Otro aspecto importante es la tenencia por tamaño de hogar, pues los datos de la ENIGH verifican que los hogares que más alquilan son los unipersonales y que por lo general, los hogares alquilan menos cuando más grande es su

---

<sup>17</sup> Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). (2011), Estadísticas del Agua en México, edición 2011, Capítulo 3 Usos del Agua.

<sup>18</sup> Manual de gestión integral de residuos sólidos. Embajada Británica y Secretaría de Desarrollo Sustentable.

<sup>19</sup> Acción Nacional Apropiada de Mitigación (NAMA) de vivienda sustentable.

<sup>20</sup> Alquiler en números Publicación BID 2014.

<sup>21</sup> Por lo general este grupo es más sensible a los montos de enganche que se requieren para una hipoteca. Ver: [Financial Market Imperfections and Home Ownership](#).

<sup>22</sup> Tasas de alquiler: solteros 33%, divorciados 21%, casados 18% y viudos es 8%. Blanco *et al*, 2014.

composición<sup>23</sup>. Esto es importante porque el tamaño de hogar en México, así como en el resto de América Latina se encuentra disminuyendo y los hogares unipersonales se vuelven cada vez más comunes<sup>24</sup>.

- 1.13 En términos de movilidad residencial, y como se describe en ¶1.10 a ¶1.12, el alquiler es la opción de preferencia para los grupos demográficos más dinámicos (jóvenes, y hogares unipersonales). Estos grupos requieren mayor necesidad de movilidad residencial y por tanto pueden preferir una tenencia temporal<sup>25</sup>. La vivienda en alquiler, permite a estos hogares evitar los altos costos de transacción de comprar y vender una vivienda, que en América Latina pueden llegar a representar un 12% del valor total. Además, una excesiva tasa de propiedad puede impactar negativamente los mercados laborales, en la medida en que limita la movilidad de las personas; ya que podrían estar más expuestas a las crisis en mercados laborales locales (A.J. Oswald, 1996).
- 1.14 En cuanto a la calidad, el alquiler presenta condiciones constructivas y de infraestructura superiores a las de la vivienda en propiedad y mucho mejores que las de la vivienda informal. Por ejemplo, el déficit en conexiones a agua, saneamiento y electricidad para la vivienda en alquiler es 3,9% mientras que para el caso de propiedad es 9,1% cuando existen títulos y 10,5% cuando no. En el caso de uso de materiales inadecuados, en alquiler solo representa el 10% mientras para la propiedad con título es 13,2%<sup>26</sup>.
- 1.15 En términos de localización las zonas con mayor presencia de vivienda de alquiler están mayoritariamente ubicadas en áreas centrales, densas y accesibles. En la Zona Metropolitana del Valle de México, la tenencia en renta es cerca del 19%, y en sus delegaciones más consolidadas y centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, y Miguel Hidalgo) presentan más vivienda de alquiler con porcentajes mayores al 30%<sup>27</sup>.
- 1.16 En conclusión, la vivienda en alquiler se vuelve atractiva para aquellos grupos móviles de la población que requieren residencias temporales bien ubicadas, especialmente dentro de las clases medias. Los datos demuestran que la vivienda de alquiler tiene una demanda notable, esencialmente por los jóvenes, y hogares unipersonales. La demanda seguirá creciendo en las principales ciudades del país, generando la necesidad de institucionalizar el mercado de vivienda en renta para poder atender dicha demanda. Sin embargo, el desarrollo de una oferta de vivienda en alquiler que satisfaga esa demanda creciente, se enfrenta a diversos retos descritos a continuación:

---

<sup>23</sup> Tasas de alquiler en hogares por tamaño: unipersonales 28%, de dos 19%, de tres 21%; y más de cinco 14%. Blanco *et al*, 2014.

<sup>24</sup> Variables como el tamaño y el estado civil están correlacionados con la edad pues las personas jóvenes tienden a tener hogares más pequeños y tienen mayor probabilidad de ser solteros. Sin embargo, estudios econométricos han demostrado que aun cuando se controla por edad estas variables son significativas en la decisión de tenencia, al igual que otros factores como la permanencia en un lugar y el haber nacido en otra ciudad (ver Blanco *et al*, 2014).

<sup>25</sup> El 32,9% de los hogares urbanos encabezados por hombres entre 15 y 39 años alquila, mientras que el porcentaje para aquellos mayores de 60 es apenas 7,5%. En el caso de hogares encabezados por mujeres jóvenes la importancia del alquiler es más significativa llegando a ser hasta del 38,3%.

<sup>26</sup> Cifras según Blanco *et al*, 2014.

<sup>27</sup> Cifras según Blanco *et al*, 2014.

## 2. Causas del problema

- 1.17 **Informalidad del sector.** Como se observó anteriormente, el mercado de vivienda en renta en México es un mercado bastante informal. La oferta está siendo atendida por propietarios individuales que compran una o dos viviendas adicionales y las ponen en alquiler con el objetivo de complementar sus ingresos. La mayoría de las veces estos contratos no pagan impuestos, siendo que menos del 5% de los contratos de alquiler se registran ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)<sup>28</sup>.
- 1.18 La informalidad que existe actualmente, a su vez trae varios retos en la implementación de proyectos institucionales de vivienda en renta. En primer lugar, existe una carencia de profesionales en administración de vivienda en renta<sup>29</sup>. Esto en sí, es una barrera muy importante para el desarrollo del mercado, ya que justamente de esta figura dependerá el valor del activo inmobiliario y la óptima rentabilidad de los proyectos. En segundo término, no existe información para obtener datos e información relevante del sector, con lo cual no se tiene conocimiento preciso de sus características, así como de la operación y su comportamiento real. Esta falta de información no permite identificar claramente el nivel de riesgo que existe en el sector, ya que por un lado muchos de los arrendatarios no suscriben contratos con sus inquilinos, o lo hacen con contratos sin contenido vinculante.
- 1.19 **Restricciones para financiar proyectos de largo plazo o bajo esquema de *project finance*, como la vivienda en renta.** El sistema financiero de México es relativamente poco profundo y pequeño, en relación con la economía ([Fondo Monetario Internacional \(FMI\), 2012](#)), caracterizándose por un grado de concentración elevado tanto en la oferta como en la demanda de financiamiento<sup>30</sup>. La Intermediación Financiera Privada (IFP<sup>31</sup>) es liderada por entidades de la banca privada (49%), y posteriormente por fondos de pensiones (15%), sociedades de inversión (12%), banca pública (10%), casas de bolsa (5%), compañías de seguros (6%), y entidades no reguladas (3%). El financiamiento total al sector privado no financiero<sup>32</sup> asciende tan solo al 29% del PIB<sup>33</sup>. Esta cifra se encuentra muy por debajo de otros países de la región: Chile 105,9%, Brasil 70,7%, Colombia 50,2%, y Bolivia 47%<sup>34</sup>.
- 1.20 El problema se agudiza en el financiamiento de largo plazo, ya que se observa que el 60% de los créditos otorgados por la banca son menores a un año

---

<sup>28</sup> Blanco *et al*, 2014.

<sup>29</sup> Actualmente los dueños de las viviendas son quienes las administran, sin contar con procesos y lineamientos con mejores prácticas, situación por la cual actualmente no existe una demanda de profesionales.

<sup>30</sup> Durante junio 2013 a junio 2014, la banca comercial otorgó financiamiento a más de 85 mil empresas que no habían recibido crédito en los últimos cinco años. Sin embargo, esto solo representa el 26,9% de las empresas que contaban con un crédito.

<sup>31</sup> Conjunto de instituciones que canalizan el ahorro financiero de la economía hacia la demanda de financiamiento.

<sup>32</sup> Eliminando el financiamiento de vivienda que hace el INFONAVIT y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

<sup>33</sup> Siendo el 30% de esta cifra, créditos y emisiones de deuda en el extranjero. [Reporte sobre el Sistema Financiero - Banxico Octubre 2014](#). Cifras a Junio de 2014.

<sup>34</sup> Ver página de Internet del [Banco Mundial](#).

(Comisión Nacional Bancaria y de Valores - CNBV). Esto se debe a que los bancos, financian estos créditos fundamentalmente con depósitos a la vista, que son considerados altamente volátiles e insuficientes para cubrir la demanda existente<sup>35</sup>. Además, a partir de la crisis financiera, los bancos han sido más cautelosos en sus modelos de negocio, y se han tenido que ajustar a nuevos requerimientos de capital, requisitos de liquidez y solvencia. En particular, Basilea III (conjunto integral de reformas elaborado por el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea para fortalecer la regulación, supervisión, y gestión de riesgos del sector bancario) ha incrementado el costo para financiar proyectos de largo plazo y aquellos financiados bajo esquemas de *project finance*<sup>36</sup>.

1.21 Por otro lado, el mercado de capitales en México se encuentra en un nivel consistente con el nivel de desarrollo y fundamentos económicos; sin embargo, se concentra en el financiamiento del sector público y la gran empresa<sup>37</sup>. Por esta situación, hace falta la creación de instrumentos financieros adicionales<sup>38</sup> y que los existentes terminen de consolidarse. Por ejemplo, el valor de las acciones de las empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), asciende a US\$498.264 millones y a pesar del gran potencial del sector inmobiliario de rentas solamente el 3% representan acciones que han emitido los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA)<sup>39</sup>.

1.22 **Poca especialización de los desarrolladores de vivienda e inversionistas en el mercado de renta.** Según el censo económico del 2014 se estima que existen 2.944 unidades económicas que se dedican a la edificación de vivienda, de los cuáles solamente el 15% se dedican exclusivamente a la edificación de vivienda multifamiliar. La gran mayoría de desarrolladores operan regionalmente y se dedican a construir entre 50 y 500 viviendas al año y son muy pocas las que llegan a construir más de 10.000 viviendas. Existen solo nueve empresas que cuentan con más de 1.000 empleados, generando el 15% de los ingresos totales del sector, el cual asciende a US\$4.800 Millones.

1.23 Muchos de los desarrolladores de vivienda se han especializado en la construcción de vivienda social y participan básicamente en el mercado de

---

<sup>35</sup> El componente más dinámico de la captación bancaria tradicional es la captación bancaria a la vista. La captación a plazo ha mostrado una menor aportación porque enfrenta la competencia de los fondos de inversión, que han aumentado su importancia y superan ya al saldo de la captación a plazo. La tasa de crecimiento de largo plazo de la captación total del 6,9% (promedio de mayo de 2003 a abril de 2013) no bastaría para fondar el crédito si éste sigue creciendo a tasas recientes (alrededor del 8% desde el 2010). Por tanto, la banca enfrenta el reto de aumentar la tasa de crecimiento de su captación a un nivel similar o apalancar su balance ([Situación Banca, Julio 2013, BBVA Research](#)).

<sup>36</sup> Ver: [Group of Thirty, 2013. Long-term Finance and Economic Growth](#).

<sup>37</sup> [Financial Sector Assessment Program \(FSAP\), 2012](#).

<sup>38</sup> Por ejemplo, para atender la reforma energética los instrumentos existentes no lo harían de la manera eficiente. Se está pensando en desarrollar esquemas similares tales como *Master Limited Partnerships* (emisiones bursátiles que tienen beneficios fiscales, utilizadas tradicionalmente para financiar proyectos de energía) para atender este segmento. Asimismo, el GM acaba de lanzar dos esquemas para darle un impulso a la inversión de infraestructura a través del mercado de capitales, anunciando la creación de FIBRA-E (FIBRA especializada en energía) así como los bonos para financiar infraestructura educativa.

<sup>39</sup> Fideicomisos que se dedican a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines. Similares a los *Real Estate Investment Trust* (REIT) en Estados Unidos.



- venta, claramente por el enfoque que ha existido en favorecer este mercado a través de subsidios y del financiamiento de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS)<sup>40</sup>. Varios de estos desarrolladores no cuentan con el perfil ni el capital para dedicarse a la inversión de vivienda en renta, ya que es un negocio de tamaño y plazos completamente distinto. Por lo general, estos desarrolladores están integrados verticalmente<sup>41</sup>, por lo que difícilmente tienen experiencia en otros segmentos. El mercado que tomaría financiamiento para proyectos de renta sería en su mayoría aquellos que están integrados horizontalmente<sup>42</sup> o desarrolladores verticales que quieran incursionar en este nuevo sector (ver: [Análisis de la oferta y la demanda](#)).
- 1.24 En cuanto a inversionistas institucionales, es importante destacar el rol que las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES) pueden tomar en la inversión de proyectos de largo plazo. Desde 2008 estos fondos de pensiones han podido invertir hasta el 15% de sus recursos en activos estructurados, tales como los Certificados de Capital para el Desarrollo (CKD<sup>43</sup>) y los FIBRA, entre otros. Al cierre de 2014, los recursos totales del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) ascendieron a US\$158.997 millones. Las AFORES han invertido US\$5.342 millones en 37 los CKD y US\$2.776 millones en 10 FIBRA; lo que tan solo representa el 34% de lo que tienen permitido invertir.
- 1.25 **Baja aplicación de elementos sustentables en la vivienda de ingresos medios y altos.** El Gobierno de México ha participado activamente en establecer acciones para abordar el cambio climático y reducir emisiones de GEI. En el 2009, se instituyó un plan de reducción de emisiones a través del [PECC](#), y en 2012 se promulgó la Ley General de Cambio Climático. En esta misma línea durante el 2010 se trabajó en la preparación de la primera [Acción Nacional Apropiada de Mitigación \(NAMA\)<sup>44</sup> de vivienda](#) (en donde el Banco participó financiado los proyectos de Programa de Cooperación Financiera para la Oferta de Vivienda Sustentable en México - ECOCASA<sup>45</sup>) y durante el 2014 en la [NAMA para vivienda existente](#). El gobierno también ha trabajado en la expedición de criterios para la vivienda sustentable a través de una norma voluntaria ([NMX-AA-164-SCFI-2013](#)), sin embargo actualmente se está trabajando en los mecanismos para certificar y validar su cumplimiento.
- 1.26 Estos esfuerzos en su mayoría han estado dirigidos a la vivienda social, con lo cual se ha atendido a una gran parte del mercado. Por ahora, los segmentos de vivienda para la población de ingresos medios y altos no han sido considerados en la implementación obligatoria de medidas de sustentabilidad, aun cuando son estos sectores los que más consumen energía y agua, además de generar mayor número de residuos y emisiones.

---

<sup>40</sup> INFONAVIT y FOVISSSTE.

<sup>41</sup> Realizan actividades de adquisición de terrenos, diseño, construcción, desarrollo, promoción y ventas para proyectos de viviendas. Análisis de la industria *Ernst & Young* (EY).

<sup>42</sup> Además de participar en proyectos de vivienda también participan en proyectos comerciales e industriales, instalaciones de infraestructura, hoteles y centros vacacionales. Análisis de la industria EY.

<sup>43</sup> Los CKD funcionan con instrumento de capital privado para invertir en proyectos a largo plazo. A través de ellos se han financiado varios proyectos de infraestructura.

<sup>44</sup> Mecanismos emergentes de mercado que permiten a las economías en desarrollo alinear, los temas sustentables con las prioridades económicas nacionales.

<sup>45</sup> Programa [2896/OC-ME](#).

- 1.27 Lo anterior incluso se refleja, en el número de viviendas que se han certificado en esquemas de sustentabilidad. Por ejemplo, a julio de 2015, existen 139 proyectos certificados y más de 460 registrados en el mecanismo de certificación para construcciones sustentables *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED)<sup>46</sup>; sin embargo de éstos, solamente el 5% son para vivienda.
- 1.28 **Marco jurídico del arrendamiento y régimen fiscal.** El contenido mínimo de los contratos de arrendamiento, presenta muy poca variación de una entidad federativa a otra. Sin embargo, las mayores diferencias se dan sobre la forma de atender las controversias de arrendamiento, ya que los aspectos sustantivos se encuentran definidos en el código civil de cada estado. Debido a la misma informalidad del sector, no existe información suficiente sobre los juicios o controversias, y los contratos escritos no cuentan con los elementos necesarios como para asegurar trámites adecuados y expeditos en la recuperación de los inmuebles. Por otro lado, la falta de profesionales en la correduría inmobiliaria representa altos riesgos para los propietarios<sup>47</sup>, por un posible incumplimiento en la Ley de Extinción de Dominio<sup>48</sup> y en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita<sup>49</sup>, ya que los propietarios pueden perder sus bienes inmuebles si no se lleva a cabo una correcta debida diligencia de los inquilinos.
- 1.29 Por otra parte, el régimen fiscal de Impuesto Sobre la Renta (ISR) favorece más a la adquisición de vivienda que al arrendamiento, ya que actualmente las personas físicas pueden deducir de sus impuestos el pago de intereses por concepto de una hipoteca. La Ley del ISR da un trato distinto al ingreso por arrendamiento obtenido por una persona física, una empresa, un fideicomiso o un FIBRA<sup>50</sup>. Por ejemplo, las personas físicas se encuentran en mayor desventaja, ya que no tienen incentivos fiscales: por el lado de la oferta, solamente pueden deducir gastos inherentes al bien inmueble que no puede ser mayor al 35% del ingreso; y por el lado de la demanda, las personas físicas no pueden deducir los gastos por renta.

### 3. Justificación

- 1.30 Durante este sexenio, se constituyó la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SEDATU), con lo que por primera vez, se armonizan y complementan

---

<sup>46</sup> LEED es un sistema de certificación creado por el *U.S. Green Building Council*, que verifica las características sustentables de las construcciones en diseño, construcción, mantenimiento, operación y eficiencia. Al día de hoy se ha implementado en más de 150 países y existen más de 170 mil metros cuadrados de espacios certificados.

<sup>47</sup> La falta de profesionales conlleva a que no se lleve a cabo una debida diligencia de los inquilinos.

<sup>48</sup> La Ley de Extinción de dominio permite a las autoridades apropiarse de bienes inmuebles en donde se encuentre operando la delincuencia organizada, por lo que el riesgo para las personas que arriendan sus inmuebles es elevado si no llevan a cabo debidas diligencias de los inquilinos.

<sup>49</sup> Los arrendadores, en caso de no existir un agente inmobiliario, deben dar aviso ante la Unidad de Inteligencia Financiera del SHCP si la mensualidad percibida por la renta del inmueble es mayor a US\$14.400 y generar un expediente de identificación de inquilinos.

<sup>50</sup> Fideicomiso que invierte en bienes raíces, rentando y administrando un portafolio de bienes inmuebles (residencial, oficinas, centros comerciales, hoteles, hospitales, etc.) siendo una mezcla de inversión en renta fija e inversión en renta variable, con transparencia fiscal. Parecidos a los REIT que operan en Estados Unidos.



los enfoques en materia de infraestructura, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, regional, agrario y vivienda, a través de cuatro programas: el Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2013-2018); Nacional de Desarrollo Urbano (2014-2018); Nacional de Vivienda (2014-2018); y el Nacional de Infraestructuras (2014-2018). En todos estos programas, se promueven las ciudades compactas, con mayor densidad; a su vez también se busca el cuidado del entorno, la sustentabilidad y la eficiencia de las ciudades. Para ello, estos programas buscan diversificar la oferta de soluciones habitacionales, impulsando por primera vez en más de 40 años la vivienda en renta.

- 1.31 Un mercado eficiente de vivienda en renta, puede tener un impacto positivo en la economía, contribuyendo a reducir el rezago habitacional e incrementar el potencial de ingresos de las familias al disminuir los gastos de vivienda, por contar con una oferta de mayor dinamismo. Asimismo, la vivienda en alquiler permite una mayor movilidad residencial, incrementa el acceso potencial a vivienda de calidad y favorece una mayor densidad urbana.
- 1.32 Para agilizar el mercado de vivienda en alquiler en México, se requiere una intervención en materia regulatoria—tanto fiscal, como civil. Durante el 2013, la reforma financiera estableció modificaciones para dar celeridad y seguridad jurídica a los juicios mercantiles<sup>51</sup>, así como la especialización de juzgados de distrito en materia mercantil. Sin embargo, aún se requiere un esfuerzo para modificar el marco aplicable a nivel local, ya que cada estado dicta códigos civiles y reglas particulares. Mediante la cooperación técnica [ATN/KR-15068-RG](#)<sup>52</sup>, se espera dar asesoría técnica a las entidades del Gobierno Mexicano encargadas de la política de vivienda como la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y la SEDATU para que avancen en la formulación de criterios básicos para que los estados reformen las leyes de alquiler y balanceen mejor los derechos y deberes de propietarios arrendadores e inquilinos.
- 1.33 Los términos fiscales que afectan a propietarios e inquilinos, solo pueden modificarse en el largo plazo y responde a prioridades presupuestarias y fiscales que tienen otros parámetros de decisión. Por estos razonamientos, el presente programa se limita a facilitar el otro gran problema que atañe a la vivienda en alquiler, que es el financiamiento a largo plazo para desarrolladores e inversionistas privados.
- 1.34 La SHF llevó a cabo un proceso de entrevistas y encuestas para identificar desarrolladores, que estuvieran dispuestos a invertir en proyectos de renta, y se observó que existen varios interesados, siempre y cuando SHF entregue financiamiento a largo plazo, en condiciones de mercado y que se encuentren emparejados al ciclo de vida de los proyectos<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> Se reducen los plazos para celebrar las audiencias, así como para notificaciones. Se reorganizan los mecanismos para el aseguramiento de bienes.

<sup>52</sup> Esta cooperación técnica se aprobó en julio 2015. Los términos de referencia indican que los trabajos iniciarán en el mes de octubre.

<sup>53</sup> Años de gracia para el período de construcción, así como para la estabilización inicial de las rentas. Actualmente, la SHF tiene un pipeline proyectado cercano a los US\$300 millones, y sigue revisando propuestas y abriendo foros para impulsar el producto.

- 1.35 El establecimiento de líneas de crédito dedicadas a incentivar al sector privado, junto con la puesta en marcha de lineamientos, seguros y mejores prácticas para administrar la vivienda en renta, puede minimizar los riesgos operacionales y financieros, aumentando la oferta de vivienda en alquiler, mejorando su eficiencia y reduciendo la informalidad en el sector. Está comprobado que la vivienda en renta favorece la densidad de las ciudades, reduciendo el crecimiento desordenado de la mancha urbana y reduciendo de alguna manera la demanda para realizar equipamientos en zonas periurbanas. De manera similar, estas densidades mejoran la movilidad urbana y promueven el desarrollo de transporte público<sup>54</sup>.
- 1.36 Como se observó en la sección anterior, el mercado de capitales cuenta con un gran potencial para asumir un rol más importante en el fondeo de proyectos de largo plazo. La conversión de bienes físicos en valores negociables, hace que el mercado sea más líquido y los FIBRA fueron creados con el objetivo de que las inversiones inmobiliarias a gran escala fueran accesibles a pequeños inversores. La SHF, dada su experiencia en el desarrollo del mercado de capitales<sup>55</sup>, fungiría como elemento clave para poder financiar proyectos bajo esquemas de *project finance*, que después puedan ser lanzados a modo de los FIBRA<sup>56</sup>.
- 1.37 Por último, hay que tener en cuenta que el sector residencial contribuye de manera importante en la emisión de GEI. La implementación de medidas de eficiencia en el uso de la energía es, en general, más costo eficiente en el sector vivienda que en otros sectores<sup>57</sup>. Por otro lado, las edificaciones de vivienda en alquiler que mantienen estándares de eficiencia, han demostrado beneficios en el desempeño ambiental y energético, logrando una operación eficiente que genera ahorros importantes tanto a los administradores de estos proyectos, como a los que habitan las viviendas<sup>58</sup>.
- 1.38 **Experiencia del Banco y lecciones aprendidas.** El Banco ha participado de manera activa en el sector hipotecario desde 2008. A través de las cinco operaciones que se han ejecutado con la CCLIP de la SHF, se han financiado US\$1.799 millones, los cuáles han sido destinados para financiar más de 15.024 hipotecas; US\$763.534 millones en emisiones de mercado secundario de hipotecas; US\$545.907 millones para créditos a la construcción de 415.106 viviendas, más de 37.601 viviendas sustentables<sup>59</sup>, 175.387 créditos para la autoconstrucción y mejora de viviendas.

---

<sup>54</sup> Blanco, *et al.* 2014.

<sup>55</sup> La SHF creó y profundizó el mercado de bursatilizaciones hipotecarias en México, fungiendo como formador de mercado para emisiones privadas de las SOFOL.

<sup>56</sup> A la fecha no existe ningún FIBRA que tenga dentro de sus activos bienes inmuebles residenciales.

<sup>57</sup> McKinsey, *Greenhouse Gas (GHG) abatement cost curve V 2.0*; Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE).

<sup>58</sup> El ahorro energético y la sustentabilidad, además de ser importante por la reducción de emisiones, es importante para las familias, ya que las personas que rentan una vivienda, por lo general pagan en energía un 13% del monto total de la renta, (cifra que también representa el 4% del ingreso total de las familias) y si viven en unidades multifamiliares, pagan una cifra adicional por las áreas comunes (Encuesta de Hogares Americanos (2011)).

<sup>59</sup> El programa ECOCASA ha ganado dos premios internacionales: *Lighthouse Activity* de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y un premio *Ashden* del Gobierno Británico.

- 1.39 De la ejecución de estas operaciones y de sus resultados, se ha identificado que el apoyo a la SHF para fortalecer su capacidad institucional y su balance financiero, le permitió hacer frente a las necesidades del mercado hipotecario en el corto plazo y así apuntalar el sector para el futuro. También se identificó que la incorporación de nuevos productos financieros al mercado, permitió un desarrollo y un aprendizaje para el sector, con lo que se comprobó la importancia de responder con programas innovadores a las necesidades del mercado de vivienda en México. Por ejemplo, la SHF pudo detonar el mercado de bursatilización hipotecaria en México, fungiendo como formador de mercado<sup>60</sup> en las emisiones de cartera hipotecaria de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)/Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOME), con lo que en esta ocasión serviría como elemento clave para detonar las FIBRA hipotecarias. Por último, es de reconocerse que durante tiempos de crisis, el apoyo a instituciones sólidas que actúan de forma contracíclica, es fundamental para frenar futuros impactos y resultados negativos.
- 1.40 **Alineación estratégica.** La Estrategia de País con México 2013-2018 (GN-2749) considera como área prioritaria de acción el desarrollo de los mercados financieros, teniendo entre sus objetivos promover el crédito en sectores no atendidos, incluyendo el sector de la vivienda, específicamente a través de la Banca Pública de Desarrollo (BPD). Asimismo, el Banco apoyará al país en el sector de desarrollo urbano, contribuyendo a su objetivo de promover el crecimiento ordenado, seguro y sustentable de las ciudades.
- 1.41 El programa contribuirá a las prioridades de financiamiento del Noveno Aumento General de Recursos del Banco Interamericano de Desarrollo (GCI-9) (AB-2764) de préstamos en apoyo de iniciativas sobre cambio climático, energía renovable y sostenibilidad del medio ambiente, a través de la promoción de prácticas sostenibles al apoyar la implementación de medidas de eficiencia en el uso de la energía en el sector vivienda. Asimismo, el programa contribuirá a las metas regionales de: (i) instituciones para el crecimiento y el bienestar social, por medio del aumento del porcentaje de firmas que usan a los bancos para financiar las inversiones; y (ii) protección del medio ambiente, respuesta al cambio climático, promoción de la energía renovable y fortalecimiento de la seguridad alimentaria, al contribuir a la disminución de emisiones de CO<sub>2</sub>; y a los productos proyectos pilotos de cambio climático en vivienda, tal como se define en el marco de resultados del GCI-9.
- 1.42 Por otro lado, el programa es concordante con la Estrategia Sectorial sobre las Instituciones para el Crecimiento y el Bienestar Social (GN-2587-2), el Documento de Marco Sectorial de Respaldo para PyME y Acceso y Supervisión Financieros (GN-2768-3), apoyando el desarrollo de los mercados de capital al facilitar el financiamiento de proyectos de largo plazo, y el Documento de Marco Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda (GN-2732-2), a través de la participación del sector privado en la provisión de servicios de vivienda sustentable promoviendo la variedad de modos de tenencia.

---

<sup>60</sup> Los formadores de mercado son entidades que promueven la liquidez de empresas, estableciendo precios de referencia, manteniendo continuamente posturas de compra y venta.

## B. Objetivos, Componentes y Costo

- 1.43 El presente programa propone un esquema cuyo objetivo es contribuir al desarrollo de un mercado para financiar vivienda sustentable en renta, preferentemente para el nivel de ingresos medio<sup>61</sup>. El financiamiento sería bajo un esquema de *project finance*<sup>62</sup> en donde la SHF estaría otorgando directamente o a través de IF<sup>63</sup> un préstamo, que sería repagado con el flujo futuro de las rentas del proyecto.
- 1.44 Estos proyectos estarán destinados en un 100% a la renta, con el fin de minimizar los riesgos operacionales y deberán ser viviendas verticales multifamiliares que cumplan con los elementos mínimos de sustentabilidad con respecto a la construcción de las viviendas, establecidos en el Reglamento Operativo del Programa (ROP)<sup>64</sup> (ver: [Criterios sustentables](#)).
- 1.45 El programa es la sexta operación de la CCLIP para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México (ME-X1006) y se ejecutará como una Operación Global de Crédito, canalizando recursos a través de la BPD bajo un solo componente que apoyará el financiamiento de proyectos para la producción o rehabilitación de edificios que estén destinados a ofrecer vivienda en renta, de conformidad con lo establecido en el ROP. Estas edificaciones contarán con un componente de sustentabilidad que las hará eficientes en el uso de energía, agua, manejo de residuos y ubicación<sup>65</sup>. Este apoyo podrá canalizarse a través de créditos directos o líneas de crédito contingentes para cubrir riesgos de mercado (por ejemplo, si la ocupación de los proyectos cae por debajo de un nivel mínimo)<sup>66</sup> y los proyectos podrán estructurarse para cumplir con las características que exige el mercado a los proyectos del FIBRA<sup>67</sup>.
- 1.46 De esta manera se estaría profundizando el mercado financiero para democratizar la inversión en vivienda en renta.

---

<sup>61</sup> Según la CONAVI, vivienda por arriba de 350 veces el salario mínimo.

<sup>62</sup> Mecanismo financiero que se basa en la capacidad de un proyecto en generar flujos de caja que puedan asegurar un rendimiento a la inversión así como el pago de la deuda.

<sup>63</sup> En caso de que exista demanda por parte de las IF. Las características que deben cumplir las IF, se encuentran detalladas en el ROP y son los criterios que actualmente utiliza la SHF. Estos criterios son principalmente requisitos de liquidez, de sustentabilidad, niveles mínimos de capital y reservas crediticias y niveles máximos de mora.

<sup>64</sup> Las características específicas de los proyectos elegibles se incluyen en el ROP en base al enlace electrónico Criterios Sustentables que deberán cumplir los proyectos de vivienda en renta. En todo momento, la SHF garantizará y se asegurará que dichos proyectos cumplen con estos criterios.

<sup>65</sup> Para energía: eficiencia en envoltentes, acristalamientos, iluminación, calentadores de agua y climas; para agua: grifería, inodoros regaderas, riego; y para residuos: programas para el manejo de separación y recolección.

<sup>66</sup> Estas líneas canalizarían recursos de manera contingente, permitiendo a las empresas desarrolladoras acceder a financiamiento adicional ante potenciales variaciones en sus flujos de caja esperados por condiciones de mercado imprevistas.

<sup>67</sup> Se asegurará que estos proyectos cumplen con las características para entrar a una FIBRA, incluyendo entre otras cosas características legales en los contratos, características de mercado (principalmente que estén bien ubicados y que en su totalidad se destinen a la renta) y de operación (principalmente que cuenten con un administrador de vivienda en renta profesional).

- 1.47 Como acompañamiento al desarrollo del programa, y con el uso de distintas cooperaciones técnicas<sup>68</sup> se están diseñando seis elementos principales: (i) requisitos mínimos que deberán cumplir los Administradores de Vivienda en Renta (AVR), para profesionalizar y estandarizar procesos<sup>69</sup>; (ii) requerimientos mínimos de sustentabilidad que deberán cumplir los proyectos (las viviendas generarán ahorros de al menos 10% en energía, 15% en agua y 20% en residuos), así como lineamientos de ubicación<sup>70</sup>; (iii) diseño de mecanismos de mitigación de riesgo crediticios, a través de seguros y fianzas<sup>71</sup>; (iv) perfiles de instructivos para suscribir convenios con los inquilinos tipo *Green Leases*<sup>72</sup> a fin de que se comprometan a ser responsables con el uso de energía, agua y disposición de desechos; (v) generar la información suficiente, a modo efecto demostrativo, para que los proyectos subsiguientes puedan ser financiados por la banca comercial; y (vi) apoyar al Gobierno de México en la regulación del arrendamiento a nivel local.
- 1.48 Debido a que este mercado aún no se encuentra formalizado, se tomó la decisión de iniciar este programa para financiar viviendas del segmento medio tomando en cuenta los siguientes factores: (i) como se mencionó en secciones anteriores, la demanda por vivienda de alquiler en ingresos medios es la más alta; (ii) se ha observado en otros países, que para atender al sector de bajos ingresos se requiere de una política pública que incluya subsidios al alquiler, ya sea a la oferta o a la demanda<sup>73</sup>; y (iii) no existen evaluaciones definitivas sobre resultados de programas de vivienda en alquiler subsidiada y el impacto de los aspectos regulatorios; en este sentido, esta operación puede generar experiencia en un segmento menos complejo<sup>74</sup>. Una vez que se empiece a formalizar e institucionalizar este mercado, se apoyará a la SHF para comenzar a atender segmentos más bajos de la población.

---

<sup>68</sup> Con recursos de preparación y de: [ATN/MC-13341-RG](#) (actualmente desembolsando); RG-X1244 (recursos pre-aprobados, y en proceso de definir mecanismo de transferencia de recursos con el donante) y la [ATN/KR-15068-RG](#) (elegible para desembolso).

<sup>69</sup> Los proyectos con *project finance* dependen de manera directa del flujo de efectivo que generan, por lo que es fundamental profesionalizar la figura de AVR para asegurar los procesos de promoción y selección de inquilinos, administración y mantenimiento del inmueble, así como mecanismos de cobranza (ver: [Lineamientos generales para AVR](#)). Los lineamientos más detallados se incluirán en el ROP.

<sup>70</sup> Se utilizará la herramienta para transporte, desarrollado para la operación [2896/OC-ME](#) (ECOCASA), la cual simula y cuantifica la cantidad de CO<sub>2</sub> que estarían emitiendo los ocupantes de la vivienda en términos de movilidad, según su ubicación.

<sup>71</sup> Desde el año pasado, el Banco ha estado trabajando con la SHF (con recursos de preparación), para diseñar un seguro de vivienda en renta que cubra el pago de rentas caídas.

<sup>72</sup> Contratos que obligan a los inquilinos a cumplir con requerimientos para que dentro de su vivienda minimicen su impacto ambiental (ver: [Lineamientos generales de los Green Leases](#)) Los lineamientos detallados se presentarán en el ROP.

<sup>73</sup> En Estados Unidos existen subsidios para la oferta de alquiler (*Low Income Housing Tax Credits*, suplementos y créditos blancos) y también para la demanda (*vouchers*). En Chile se tiene un subsidio para la demanda (*vouchers*), mientras que en Europa existe oferta pública y cooperativa subsidiada.

<sup>74</sup> Existe evidencia empírica a favor y en contra de los efectos que tiene la vivienda en renta subsidiada para bajos ingresos. Cada intervención, tiene características muy específicas que no pueden ser tan fácilmente replicables. Esto depende mucho del efecto de reemplazo de cada intervención, y por eso es que existen resultados encontrados (*Harvard Joint Center for Housing Studies - Spillovers and Subsidized Housing*; 2006).

## C. Indicadores Claves de Resultados

- 1.49 El indicador de producto para el programa será el número de créditos otorgados para la construcción de edificios multifamiliares para renta financiados con recursos del programa. Para medir los resultados se utilizará lo siguiente: (i) valor total de la inversión apalancada con recursos del programa; (ii) AVR operando bajo estándares de cumplimiento establecidos en el programa; (iii) porcentaje de viviendas que contienen contratos con lineamientos de *Green Leases*; y (iv) número de viviendas para renta construidas con estándares sustentables. El impacto del programa se medirá a través de: (i) inversionistas institucionales de vivienda en renta; (ii) alquiler como porcentaje de la tenencia de hogares en área urbana; y (iii) GEI evitados y reducidos con los proyectos financiados con recursos del programa
- 1.50 [Evaluación económica](#). La evaluación económica identifica los flujos de ingresos y egresos generados en la empresa típica financiada con créditos originados por el programa. Los beneficios de la operación provienen del alquiler promedio de las viviendas y la reducción de emisiones derivada de la vivienda verde. Respecto a los costos, vienen dados por los costos de inversión, la depreciación de la vivienda, los costos de operación y mantenimiento y los costos de gestión y administración de los AVR. Una vez calculados y descontados al 12% los mencionados flujos, se obtienen unos beneficios de US\$4,18 millones. Adicionalmente, el análisis de sensibilidad muestra resultados positivos ante diferentes impactos tales como los utilizados en el análisis: (i) porcentaje de ocupación; (ii) aumento de los costos operativos y mantenimiento; y (iii) aumento de los costos de gestión y administración.

## II. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO Y PRINCIPALES RIESGOS

### A. Instrumentos de Financiamiento

- 2.1 El programa cumple con los [criterios de elegibilidad para operaciones individuales de préstamo bajo las CCLIP](#) (basados en el documento de Propuesta de Modificación de la Línea de Crédito Condicional para Proyectos de Inversión - GN-2246-4)<sup>75</sup>. El programa se financiará con recursos del Capital Ordinario (CO) del Banco, bajo la Facilidad de Financiamiento Flexible (FFF), a través de un Préstamo Global de Crédito. Los recursos se destinarán al financiamiento del componente descrito anteriormente por un monto de hasta US\$100 millones, otorgados a la SHF, que a su vez ofrecerá créditos a los proyectos elegibles ya sea directamente, o a través de sus IF, bajo las condiciones y características establecidas en el ROP.
- 2.2 Los financiamientos a los beneficiarios y los proyectos elegibles bajo este programa tendrán las siguientes características: (i) ser a tasa fija y/o variable, producto de la tasa de fondeo del programa más los márgenes de la SHF y, en

---

<sup>75</sup> El proyecto cumple con la política, ya que todos los préstamos anteriores se han desembolsado satisfactoriamente en tiempo y forma, y se ha llevado a cabo un Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional (SECI) en donde se indica un nivel de desarrollo satisfactorio (ver: [Cumplimiento de criterios de elegibilidad de ME-X1006 y ME-L1163 \(conforme documento GN-2246-4\)](#)).

su caso, de los IF; (ii) podrán ser denominados en Pesos Mexicanos (MXP) o Dólares Estadounidenses (US\$); (iii) la SHF asume los riesgos de los proyectos y en caso de préstamos indirectos, de los IF; y (iv) con plazos acordes al proyecto financiado.

## **B. Riesgos Ambientales y Sociales**

- 2.3 Según la Directiva B.13 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias (OP-703), esta operación no requiere clasificación. No obstante, se espera que los potenciales impactos negativos y riesgos socio-ambientales sean los típicos del sector de vivienda (construcción y operación). Se prevé que estos impactos y riesgos serán localizados y de corto plazo para lo cual se dispone de medidas de mitigación efectivas. Para el manejo de estos impactos y riesgos y el monitoreo de cualquier aspecto socio-ambiental de los proyectos, la SHF deberá implementar un Sistema de Gestión Ambiental y Social basado en la normativa local y estándares internacionales del sector (ver: [Informe de Gestión Ambiental y Social](#)).

## **C. Riesgos Fiduciaros**

- 2.4 El Informe de evaluación realizado en mayo de 2015, aplicando la metodología del Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional (SECI) del Banco indica que la SHF tiene un nivel de desarrollo satisfactorio, con un puntaje global de 97,13 y un riesgo bajo para la ejecución del programa (ver Anexo III).

## **D. Otros Riesgos del Proyecto**

- 2.5 Se aplicó la herramienta de Gestión de Riesgos en Proyectos, a fin de determinar el perfil de riesgo del programa. Se identificó un riesgo medio, en el marco legal y regulatorio vigente que podría afectar negativamente a la captación de potenciales inversores debido a la dificultad de desalojar a los inquilinos que dejan de pagar su alquiler. Para mitigar este riesgo, la operación propone el diseño de unos [requisitos mínimos que deberán seguir los AVR](#) para la selección de inquilinos, procesos de operación y mantenimiento y gestión y administración. Para asegurar que el programa sea sostenible una vez que se terminen los recursos del Banco, los proyectos que se financiarán cumplirán con los elementos necesarios<sup>76</sup>, para que después puedan ser refinanciados a través de los FIBRA, con lo cual la SHF estaría abriendo y profundizando el mercado de capitales a favor de otros proyectos de vivienda en renta.

---

<sup>76</sup> Características que minimicen el riesgo de los proyectos incluyendo; ubicación y uso del inmueble, criterios jurídicos (contratos de arrendamiento, contrato de préstamo), etc.

### III. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN

#### A. Resumen de Arreglos de Implementación

- 3.1 **Prestatario y Organismo Ejecutor (OE).** El prestatario y ejecutor del programa será la SHF que contará con la garantía del Gobierno de México<sup>77</sup>. La SHF es una Sociedad Nacional de Crédito (SNC) cuya Ley Orgánica le marca la misión de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda. La SHF busca el desarrollo de los mercados de vivienda, a través de vincular el financiamiento del desarrollo con el Plan Nacional de Vivienda (PNV).
- 3.2 La SHF ejecutará el programa en el marco de su actual estructura organizativa. Así también será responsable de la supervisión del uso adecuado de los recursos de los subpréstamos, y la provisión en tiempo y forma de los recursos humanos y tecnológicos necesarios.
- 3.3 **Serán condiciones contractuales especiales previas al primer desembolso del financiamiento presentar a satisfacción del Banco evidencia de: (i) el nombramiento formal de un coordinador del programa; y (ii) la aprobación del ROP.**
- 3.4 El ROP acordado entre el Banco y SHF, incluirá las normas operativas que regirán la ejecución del proyecto, y serán consistentes con las normas y políticas de SHF y del Banco, y con las leyes y prácticas financieras vigentes en el país. La participación de intermediarios financieros, se harán conforme a las políticas vigentes de la SHF y quedarán plasmados en el ROP. No se contemplan contrataciones de bienes y servicios.
- 3.5 **Desembolsos, tiempo de ejecución y financiamiento retroactivo.** Los recursos del programa serán desembolsados dentro un plazo no mayor a 60 meses a partir de la vigencia del contrato de préstamo. Los desembolsos se realizarán en función de la demanda efectiva que recibirá la SHF de las solicitudes de financiamiento y se podrá realizar a través redescuentos o anticipos. Considerando que los desembolsos posiblemente serán en pesos mexicanos, el estimado de flujo de caja será por un período de hasta 12 meses para así facilitar la gestión financiera del ejecutor y reducir el número de conversiones requeridas.
- 3.6 El Banco podrá financiar retroactivamente con cargo a los recursos del préstamo, hasta por la suma de US\$20 millones (20% del monto propuesto del préstamo), correspondiente a subpréstamos elegibles efectuados por el prestatario antes de la fecha de aprobación del préstamo, para financiar proyectos de vivienda en renta, siempre que se hayan cumplido con requisitos sustancialmente análogos a los establecidos en el contrato de préstamo. Dichos

---

<sup>77</sup> Según lo establecido en su ley de creación, las obligaciones que adquiera la SHF cuentan con la garantía de los Estados Unidos Mexicanos. Sin embargo, adicionalmente, se suscribirá un contrato que garantice las obligaciones pecuniarias con los Estados Unidos Mexicanos (EUM).



gastos deberán haberse efectuado a partir del a partir del 14 de julio de 2014, (fecha de ingreso oficial del proyecto en el inventario de operaciones del Banco), pero en ningún caso se incluirán gastos efectuados más de 18 meses antes de la fecha de aprobación del préstamo por el Directorio Ejecutivo. Siendo esta la sexta operación individual de la CCLIP, sobre la base de la continuidad secuencial de las operaciones individuales y el diálogo con un ejecutor consolidado como lo es SHF, y además, considerando que son muy pocos los desarrollos 100% en renta que cumplen los criterios de elegibilidad del programa y que descansan sobre el flujo de caja del proyecto, se estima fundamental el reconocimiento del financiamiento retroactivo en los primeros pilotos del programa, que marcarán la pauta de los futuros desarrollos.

## **B. Resumen de los Arreglos para el Monitoreo de Resultados**

- 3.7 **Informes y monitoreo.** El programa será monitoreado mediante informes semestrales elaborados por la SHF y presentados al Banco, en un plazo de 60 días después del cierre de cada semestre calendario, y un informe final. Ellos medirán el progreso de los indicadores de resultados y el cumplimiento de los criterios de elegibilidad a nivel de proyecto y de programa. Se programarán reuniones de monitoreo conforme sea necesario. Los informes financieros del programa serán auditados anualmente por una firma auditora independiente aceptada por el Banco, contratada y pagada por la SHF, y serán remitidos a más tardar 120 días después del cierre del año fiscal, siguiendo procedimientos y términos de referencia acordados por el Banco con la Secretaría de Función Pública.
- 3.8 **Evaluación.** La SHF recopilará y conservará toda la información relevante, incluyendo toda la documentación requerida para elaborar el Informe de Terminación de Proyecto y la evaluación del Programa, para lo cual el Banco utilizará una metodología análisis costo-beneficio *ex post* de los principales indicadores. Este programa se concibe como un elemento que contribuye y acompaña a una estrategia integral y de largo plazo del gobierno federal, en su plan de desarrollo nacional con respecto al tema de construcción y vivienda. Por ello, el presente plan no pretende evaluar aisladamente el impacto de la disponibilidad de financiamiento con recursos del programa en indicadores estructurales de vivienda y de bienestar, lo cual requeriría controlar una seria de variables que forman parte de la estrategia integral pero quedan fuera del control y supervisión del programa (ver: [Plan de Monitoreo y Evaluación](#)).

Matriz de Efectividad en el Desarrollo			
Resumen			
<b>I. Alineación estratégica</b>			
<b>1. Objetivos de la estrategia de desarrollo del BID</b>		<b>Alineado</b>	
Programa de préstamos	-Préstamos en apoyo de iniciativas sobre cambio climático, energía renovable y sostenibilidad del medio ambiente		
Metas regionales de desarrollo	-Porcentaje de firmas que usan a los bancos para financiar las inversiones -Emisiones de CO2 (kilogramos) por US\$1 del PIB (PPA)		
Contribución a los productos del Banco (tal como se define en el Marco de Resultados del Noveno Aumento)	-Proyectos piloto de cambio climático en agricultura, energía, salubridad, agua y saneamiento, transporte y vivienda		
<b>2. Objetivos de desarrollo de la estrategia de país</b>		<b>Alineado</b>	
Matriz de resultados de la estrategia de país	GN-2749	(i) Incrementar el nivel de financiamiento a la economía real; y (ii) Promover el crecimiento ordenado, seguro y sustentable de las ciudades.	
Matriz de resultados del programa de país	GN-2805	La intervención está incluida en el Programa de Operaciones de 2015.	
Relevancia del proyecto a los retos de desarrollo del país (si no se encuadra dentro de la estrategia de país o el programa de país)			
<b>II. Resultados de desarrollo - Evaluabilidad</b>			
	Evaluable	Ponderación	Puntuación máxima
	7.8		10
<b>3. Evaluación basada en pruebas y solución</b>	8.4	33.33%	10
3.1 Diagnóstico del Programa	3.0		
3.2 Intervenciones o Soluciones Propuestas	2.4		
3.3 Calidad de la Matriz de Resultados	3.0		
<b>4. Análisis económico ex ante</b>	8.5	33.33%	10
4.1 El programa tiene una TIR/VPN, Análisis Costo-Efectividad o Análisis Económico General	4.0		
4.2 Beneficios Identificados y Cuantificados	1.5		
4.3 Costos Identificados y Cuantificados	1.5		
4.4 Supuestos Razonables	1.5		
4.5 Análisis de Sensibilidad	0.0		
<b>5. Evaluación y seguimiento</b>	6.5	33.33%	10
5.1 Mecanismos de Monitoreo	2.5		
5.2 Plan de Evaluación	4.0		
<b>III. Matriz de seguimiento de riesgos y mitigación</b>			
Calificación de riesgo global = magnitud de los riesgos/probabilidad	Bajo		
Se han calificado todos los riesgos por magnitud y probabilidad	Sí		
Se han identificado medidas adecuadas de mitigación para los riesgos principales	Sí		
Las medidas de mitigación tienen indicadores para el seguimiento de su implementación	Sí		
Clasificación de los riesgos ambientales y sociales	B.13		
<b>IV. Función del BID - Adicionalidad</b>			
El proyecto se basa en el uso de los sistemas nacionales			
Fiduciarios (criterios de VPC/FMP)	Sí	Administración financiera: Presupuesto, Tesorería, Contabilidad y emisión de informes, Controles externos, Auditoría interna.	
No-Fiduciarios			
La participación del BID promueve mejoras adicionales en los presuntos beneficiarios o la entidad del sector público en las siguientes dimensiones:			
Igualdad de género			
Trabajo			
Medio ambiente			
Antes de la aprobación se brindó a la entidad del sector público asistencia técnica adicional (por encima de la preparación de proyecto) para aumentar las probabilidades de éxito del proyecto			
La evaluación de impacto ex post del proyecto arrojará pruebas empíricas para cerrar las brechas de conocimiento en el sector, que fueron identificadas en el documento de proyecto o el plan de evaluación.			

El proyecto es la sexta operación individual de la línea de crédito condicional para proyectos de inversión (CCLIP) ME-X1006. El objetivo del programa es contribuir al desarrollo de un mercado para financiar viviendas sostenibles -renta sustentable preferentemente para la población de ingreso medio. Es la primera operación dentro de la línea CCLIP que no está dirigida a la vivienda de interés social y la segunda operación con un componente sustentable. El financiamiento se basará en un esquema de financiamiento de proyectos, mediante el cual la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) otorgará préstamos a desarrolladores de proyectos para la construcción de viviendas verticales multifamiliares que se repagarán con los flujos futuros de las rentas.

La lógica vertical es consistente. Los retos por resolver están diagnosticados: restricciones para financiar proyectos de largo plazo de vivienda en renta, informalidad del sector, poca especialización de inversionistas en el mercado de renta, baja aplicación de elementos sustentables en la vivienda de ingresos medios y altos que muestran mayor consumo, y marco jurídico no favorable. La propuesta de otorgamiento de créditos para financiar 6 edificaciones multifamiliares en zonas urbanas que de otra forma no tendrían acceso a financiamiento de largo plazo, está acompañada de una serie de requerimientos que apuntan a resolver la mayoría de los retos: requisitos mínimos de los Administradores de Vivienda en Renta para su manejo eficiente, requisitos mínimos de construcción que garanticen el carácter sustentable de la vivienda, y lineamientos para el establecimiento de contratos de alquiler que requieran prácticas sustentables. Asimismo, la SHF ha identificado potenciales desarrolladores y tiene un pipeline proyectado de cerca de US\$300 millones para este tipo de proyectos, lo que demuestra que los fondos deberían colocarse con éxito. Si bien los beneficiarios de esta operación son los desarrolladores de proyecto, el análisis de demanda demuestra que la tasa de ocupación de las viviendas debería ser exitosa, aunque esta dependerá de los precios de alquiler fijados.

El análisis económico sugiere beneficios positivos netos, obtenidos principalmente a través de las rentas de las viviendas, y los ahorros en el uso de energía y agua, disposición de residuos, y ubicación. Sin embargo, el análisis de sensibilidad muestra una probabilidad significativa de obtener retornos negativos. Al respecto, tanto la probabilidad de ocupación como cambios potenciales en los costos de gestión y administración de las edificaciones financiadas imponen un riesgo significativo sobre los beneficios del programa. De la misma forma, no se aclara cómo afectaría estos resultados la probabilidad de fracaso de alguno(s) de los proyectos financiados, y cuál sería el efecto de la combinación de estos factores en la rentabilidad del programa.

El plan de monitoreo y evaluación es adecuado. Los indicadores de resultado reflejan los recursos adicionales que esta operación espera movilizar y el desarrollo del componente de sustentabilidad que pretende promover. Sin embargo, no es claro cómo se esperan alcanzar algunas de las metas de impacto, dado que la escala del programa (6 edificaciones) impone retos a la generación de un efecto demostración.

### MATRIZ DE RESULTADOS

<b>Objetivos del programa:</b>	El presente programa propone un esquema cuyo objetivo es contribuir al desarrollo de un mercado para financiar vivienda sustentable en renta, preferentemente para el nivel de ingresos medio. El financiamiento sería bajo un esquema de <i>project finance</i> <sup>1</sup> en donde la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) estaría otorgando directamente o a través de Intermediarios Financieros (IF) un préstamo, que sería repagado con el flujo futuro de las rentas del proyecto.
--------------------------------	---

Indicador	Unidad	Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Meta	Descripción / Fuente de verificación
<b>PRODUCTOS</b>									
Número de créditos otorgados para la construcción de edificios multifamiliares para renta financiados con recursos del programa	Número	0	0	2	2	2	0	6	<p>Contabiliza el número de créditos otorgados para proyectos de vivienda en renta financiados con recursos del programa cuya construcción haya sido puesta en marcha.</p> <p>Este indicador está alineado con el “<i>Climate change pilot projects in agriculture, energy, health, water and sanitation, transport, and housing</i>” del GCI-9.</p> <p>Se incluirán un hito en el Plan de Monitoreo y Evaluación (PMR): “Monto otorgado a vivienda en renta por la SHF con recursos del programa”. También se incluirá en el Plan de Monitoreo y Evaluación un cronograma con el costo anual del producto.</p> <p><b>Fuente:</b> Informes periódicos de la SHF sobre el programa.</p>

<sup>1</sup> Mecanismo financiero que se basa en la capacidad de un proyecto en generar flujos de caja que puedan asegurar un rendimiento a la inversión así como el pago de la deuda.

Indicador	Unidad	Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Meta	Descripción / Fuente de verificación
<b>RESULTADOS</b>									
Valor total de la inversión apalancada con recursos del programa	Millones de US\$	0	6,65	6,65	6,7	0	0	20	Mide el valor de la inversión apalancada con recursos del programa. Estimaciones en base a inversión total promedio y estructura financiera tipo de los proyectos de vivienda multifamiliar del pipeline de la SHF. <b>Fuente:</b> Informes periódicos de la SHF sobre el programa.
Administradores de Vivienda en Renta (AVR) operando bajo estándares de cumplimiento establecidos por el programa	Número	1	0	1	1	1	0	4	Mide la cantidad de administradores de vivienda en renta que hayan cumplido con los lineamientos mínimos establecidos en el programa, los cuales podrían operar uno o varios proyectos financiados por la SHF y/u otros proyectos actuales o potenciales. Actualmente existe un AVR en un desarrollo similar a nuestra operación. <b>Fuente:</b> Informes periódicos de la SHF sobre el programa y registro de la SHF.
Porcentaje de viviendas que contienen contratos con lineamientos de <i>Green Leases</i>	%	0	0	50%	60%	80%	100%	100%	Mide el porcentaje de contratos firmados con inquilinos que incluyen elementos de <i>Green Lease</i> , así como elementos de cultura y educación sustentable. <b>Fuente:</b> Informes periódicos de la SHF sobre el programa y registro de la SHF.
Número de viviendas para renta construidas con	Número	0	0	160	383	765	957	957	Mide el número de viviendas en renta construidas bajo el programa que cumplen con los

Indicador	Unidad	Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Meta	Descripción / Fuente de verificación
estándares sustentables									estándares de construcción sustentables previstos en el ROP <sup>2</sup> . Flujo acumulado. <b>Fuente:</b> Informes periódicos de la SHF sobre el programa y registro de la SHF.
<b>IMPACTOS</b>									
Inversores institucionales <sup>3</sup> de vivienda en renta participando del mercado Mexicano	Número	-				-	5	5	Mide la cantidad de inversores institucionales en el mercado de vivienda en renta Mexicano (con independencia de si participan de los proyectos financiados por el programa), como proxy del crecimiento del mercado (efecto demostración del programa meta al quinto año). <b>Fuente:</b> SHF sobre el programa, utilizando información propia, de la CONAVI y de la Bolsa Mexicana de Valores.
Alquiler como porcentaje de la tenencia de hogares en área urbana de México	%	17,74 <sup>4</sup>				-	18,30	18,30	Mide la tenencia en alquiler en términos relativos, como proxy de la contribución del programa al desarrollo de un mercado de vivienda en renta a gran escala (efecto demostración del programa al quinto año). <b>Fuente:</b> Estimación Banco en base a encuestas nacionales de hogares y evolución del tipo de tenencia en México.

<sup>2</sup> Todos los proyectos financiados deberán cumplir con los estándares de construcción sustentable que se establecen en el ROP.

<sup>3</sup> AFORES, Fondos de Pensiones, Fondos de inversión y aseguradoras.

<sup>4</sup> El valor de línea de base corresponde al dato combinado para hogares de ingreso medio según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de Hogares 2014.

Indicador	Unidad	Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Meta	Descripción / Fuente de verificación
Gases de Efecto Invernadero (GEI) evitadas y reducidas con los proyectos financiados con recursos del programa	Toneladas Métricas CO <sub>2</sub> e	0	0	215,7	517,76	1035,5	1294,4	1294,4	<p>Indicador se construye en base a los ahorros de consumo que se generan con los proyectos financiados con recursos del programa, según sus características. Se medirá anualmente.</p> <p>Se tomaron en consideración cifras de ahorro para luz, agua, gas, residuos y ubicación. Las líneas bases utilizadas fueron las siguientes:</p> <p>Luz: 1902kw/h/año/persona, según datos de la Secretaría de Energía (SENER) para tarifa de alto consumo Tarifa Doméstica de Alto Consumo (DAC). Se prevé un ahorro mínimo de 10%.</p> <p>Agua: 124 m3/año/persona, según cifras del colegio de México y la CONAGUA. Se prevé un ahorro del 15%.</p> <p>Gas: Documento preparado para consultoría BID-ECOCASA. Se prevé por lo menos un ahorro del 15% en calentamiento de agua.</p> <p>Ubicación: Herramienta elaborada para proyecto ECOCASA. Se prevé un ahorro del 10%.</p> <p>Residuos: 328 kg por persona/año. Existirá un ahorro del 20%.</p>

Indicador	Unidad	Base	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Meta	Descripción / Fuente de verificación
									<b>Fuente:</b> Estimación Banco en base a informes periódicos de la SHF sobre el programa.

## ACUERDOS Y REQUISITOS FIDUCIARIOS

**PAÍS:** México  
**PROYECTO N°:** ME-L1163  
**NOMBRE:** Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios VI  
**ORGANISMO EJECUTOR (OE):** Sociedad Hipotecaria Federal, SNC (SHF)  
**PREPARADO POR:** Gloria Coronel, Especialista Líder en Gestión Financiera (FMP/CME); Víctor Escala, Especialista Líder en Adquisiciones (FMP/CME), Adriana Corredor, Consultora (FMP/CME).

### I. RESUMEN EJECUTIVO

- 1.1 La Sociedad Hipotecaria Federal, SNC (SHF) es un banco de desarrollo con la misión de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora.
- 1.2 El Gobierno de México ha solicitado al Banco Interamericano de Desarrollo (BID) su apoyo para el diseño e implementación de un Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios (ME-L1163). Dicho programa, por hasta US\$100 millones, a ser ejecutado en un período de cinco años, tiene como objetivo proveer financiamiento a proyectos para producción o rehabilitación de edificios que estén destinados a ofrecer vivienda en renta, a fin de desarrollar un mercado formal en México. El programa proveerá instrumentos financieros adaptados a las necesidades de esta tipología de proyectos, canalizando recursos a través de la Banca Pública de Desarrollo (BPD).
- 1.3 El Banco aprobó en 2008 la CCLIP (ME-X1006) para apoyar a la SHF con instrumentos que le permitan dotar de liquidez y estabilidad a los mercados hipotecarios primario y secundario. A la fecha, el Banco ha apoyado a la SHF con cinco<sup>1</sup> programas de crédito (2067/OC-ME, 2173/OC-ME, 2345/OC-ME, 2760/OC-ME, y 2896/OC-ME), para atender el rezago habitacional a través de programas para desarrollar el mercado de vivienda social, fomentar el desarrollo urbano ordenado y sustentable, así como para profundizar los mercados secundarios hipotecarios; demostrando capacidad administrativa y operativa.

### II. CONTEXTO FIDUCIARIO DEL ORGANISMO EJECUTOR

- 2.1 El programa propone como objetivo contribuir al desarrollo de vivienda en renta sustentable en México, preferentemente para el nivel de ingresos medio, y se ejecutará como una Operación Global de Crédito, canalizando recursos a través de la BPD bajo un solo componente que apoyará el financiamiento de proyectos para la producción o rehabilitación de edificios que estén destinados a ofrecer vivienda en renta. Se incluirá dentro del diseño de la operación que estas edificaciones cuenten con un componente de sustentabilidad que las haga

---

<sup>1</sup> Adicionalmente el Banco apoyó en estos temas con las operaciones de crédito 1298/OC-ME y 2897/TC-ME.



eficientes en el uso de energía, agua, manejo de residuos y ubicación. Este apoyo podrá canalizarse a través de créditos directos o líneas de crédito contingentes para cubrir riesgos de mercado.

### III. EVALUACIÓN DEL RIESGO FIDUCIARIO Y ACCIONES DE MITIGACIÓN

3.1 En mayo de 2015, se realizó la Evaluación de Capacidad Institucional aplicando la herramienta SECI, y cuyo resultado se resume a continuación:

**Cuadro 1. Evaluación de la Capacidad Institucional de la SHF**

Capacidad	Sistema	Cuantificación			Desarrollo (ND, ID, MD, SD)	Nivel de Riesgo (RA, RS, RM, RB)
		Calificación %	IR %	Ponderado %		
CPO	SPA	100,00	50	50,00	SD	RB
	SOA	94,44	50	47,22	SD	RB
<b>TOTAL</b>				<b>97,22</b>	<b>SD</b>	<b>RB</b>
CE	SAP	94,44	30	28,33	SD	RB
	SABS	100,00	30	30,00	SD	RB
	SAF	92,11	40	36,84	SD	RB
<b>TOTAL</b>				<b>95,18</b>	<b>SD</b>	<b>RB</b>
CC	SCI	100,00	80	80,00	SD	RB
	SCE	100,00	20	20,00	SD	RB
<b>TOTAL</b>				<b>100,00</b>	<b>SD</b>	<b>RB</b>

Consolidación Resultados Capacidades	Cuantificación			Desarrollo (ND, ID, MD, SD)	Nivel de Riesgo (RA, RS, RM, RB)
	Calificación %	IR %	Ponderado %		
CPO	97,22	25	24,31	SD	RB
CE	95,18	45	42,83	SD	RB
CC	100,00	30	30,00	SD	RB
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>97,13</b>	<b>SD</b>	<b>RB</b>

3.2 En conclusión la SHF tiene una calificación promedio ponderada de 97,13%, es decir un nivel de desarrollo satisfactorio con un bajo riesgo, ya que dispone de la capacidad institucional para la ejecución del programa ME-L1163.

### IV. ASPECTOS A SER CONSIDERADOS EN ESTIPULACIONES ESPECIALES AL CONTRATO

- 4.1 A fin de agilizar la negociación del contrato, se incluyen a continuación aquellos acuerdos y requisitos que deberán ser considerados en las estipulaciones especiales:
- 4.2 **Financiamiento retroactivo.** El Banco podrá financiar retroactivamente con cargo a los recursos del préstamo, hasta por la suma de US\$20 millones (20% del

- monto propuesto del préstamo), correspondiente a subpréstamos elegibles efectuados por el prestatario antes de la fecha de aprobación del préstamo, para financiar proyectos de vivienda en renta, siempre que se hayan cumplido con requisitos sustancialmente análogos a los establecidos en el contrato de préstamo. Dichos gastos deberán haberse efectuado a partir del 14 de julio de 2014, (fecha de ingreso oficial del proyecto en el inventario de operaciones del Banco), pero en ningún caso se incluirán gastos efectuados más de 18 meses antes de la fecha de aprobación del préstamo por el Directorio Ejecutivo. Siendo esta la sexta operación individual de la CCLIP, sobre la base de la continuidad secuencial de las operaciones individuales y el diálogo con un ejecutor consolidado como lo es SHF, y además, considerando que son muy pocos los desarrollos 100% en renta que cumplen los criterios de elegibilidad del programa y que descansan sobre el flujo de caja del proyecto, se estima fundamental el reconocimiento del financiamiento retroactivo en los primeros pilotos del programa, que marcarán la pauta de los futuros desarrollos.
- 4.3 **Tipo de cambio.** Según lo acordado con el ejecutor para la rendición de cuentas el tipo de cambio será del día de pago registrado en los sistemas financieros y contables de la SHF de acuerdo a la normativa del Gobierno de México, siendo éste el vigente en el país del prestatario en la fecha efectiva del pago.
- 4.4 **Informes Financieros Auditados (IFA<sup>2</sup>).** La SHF presentará anualmente un IFA del proyecto durante el período de ejecución dentro del plazo de 120 días después del cierre fiscal y, un IFA final 120 días después del último desembolso. Estos IFA serán auditados por firmas elegibles al BID y con Términos de Referencia acordados con la Secretaría de la Función Pública (SFP) y el Banco. No se requerirá el Estado Financiero Auditado (EFA) de la entidad.
- 4.5 **Informes financieros semestrales.** La SHF presentará informes semestrales del avance financiero del programa en formatos acordados con la SFP y el Banco. Estos informes se presentarán antes del 30 de agosto con cierre al 30 de junio del mismo ejercicio, y el 28 de febrero con cierre al 31 de diciembre de ejercicio anterior.
- 4.6 Por la naturaleza del programa no se espera que hayan adquisiciones de obras, bienes, servicios diferentes a consultoría o servicios de consultoría.

## V. ACUERDOS Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ADQUISICIONES

### A. Ejecución de las Adquisiciones

- 5.1 Por tratarse de un programa de intermediación financiera, no se contemplan adquisiciones de obras, bienes, servicios de no consultoría o de consultoría durante la ejecución del mismo, por lo cual tampoco se incluye un Plan de Adquisiciones. En el caso que se realizarán adquisiciones, las mismas se

---

<sup>2</sup> Anteriormente conocido en el Banco como EFA. De acuerdo a la OP-273-6 el Informe Financiero Auditado del Proyecto toma la nomenclatura IFA. El EFA mencionado en este párrafo se refiere al estado financiero de la entidad, que incluye balances y resultados.

corresponderán con lo dispuesto en las Políticas para la adquisición de obras y bienes financiados por el BID (GN-2349-9) y en las Políticas para la selección y contratación de consultores financiados por el BID (GN-2350-9), en los siguientes términos:

- 5.2 Cuando los prestatarios o beneficiarios de la línea de crédito sean individuos, empresas del sector privado, empresas pequeñas o medianas, o empresas comerciales autónomas del sector público, las adquisiciones se efectuarán según prácticas corrientes del sector privado o prácticas comerciales, aceptables para el Banco, de acuerdo con los Apéndices IV de las Políticas de Adquisiciones del Banco. Asimismo, deberá observarse, cuando corresponda, lo señalado en la sección 3.12 sobre Contrataciones en Préstamos a Intermediarios Financieros, del documento GN-2349-9; así como lo señalado en la sección 3.14 sobre Prácticas Comerciales del documento GN-2350-9.
- 5.3 Cuando los prestatarios o beneficiarios de la línea de crédito sean entidades del sector público nacional, estatal o municipal, las adquisiciones se realizarán conforme los siguientes arreglos:
  - a. **Ejecución de las adquisiciones: adquisiciones de obras, bienes y servicios diferentes de consultoría.** Los contratos de obras, bienes y servicios diferentes de consultoría<sup>3</sup> generados bajo el proyecto y sujetos a Licitación Pública Internacional (LPI) y las licitaciones sujetas a Licitación Pública Nacional (LPN) se ejecutarán usando los [documentos de licitación armonizados entre la Secretaría de la Función Pública \(SFP\)](#) y el Banco. La revisión de las especificaciones técnicas de las adquisiciones durante la preparación de procesos de selección, es responsabilidad del especialista sectorial del proyecto.
  - b. **Selección y contratación de firmas consultoras.** Los contratos de servicios de consultoría con firmas financiados con recursos del proyecto se ejecutarán utilizando la Solicitud Estándar de Propuestas (SEP) acordada entre el Banco y la SFP, que se podrán consultar en el enlace mostrado en el párrafo anterior. La revisión de términos de referencia para la contratación de servicios de consultoría es responsabilidad del especialista sectorial del proyecto.
  - c. **Selección de consultores individuales.** Los contratos de servicios de consultoría con consultores individuales se realizarán usando el modelo de contrato de consultores individuales acordado con el Banco que se podrá consultar en el enlace mostrado en el ¶5.3, punto (a).
- 5.4 **Supervisión de adquisiciones.** Con base a la calificación obtenida de riesgo bajo en la evaluación institucional las adquisiciones, si las hubieran, serán revisadas de manera ex post, salvo que se establezca expresamente y para casos específicos la revisión ex ante.

---

<sup>3</sup> Políticas para la Adquisición de Bienes y Obras financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (GN-2349-9) párrafo 1.1: Los servicios diferentes a los de consultoría tienen un tratamiento similar a los bienes.

- 5.5 **Disposiciones especiales.** Medidas para reducir las probabilidades de corrupción: el ejecutor deberá observar con diligencia las disposiciones sobre fraude y corrupción establecidas en las Políticas de Adquisiciones del Banco.
- 5.6 **Registros y archivos.** La documentación original básica para la comprobación de gastos ante el Banco permanecerá en resguardo del ejecutor.

## VI. GESTIÓN FINANCIERA

- 6.1 **Programación y presupuesto.** La Subdirección Fiscal y de Presupuesto de la SHF lleva a cabo la planeación, programación, evaluación y control del Presupuesto de Egresos de la SHF. Asimismo, es el enlace con instancias gubernamentales y de control, respecto a su información presupuestal y financiera, en apego a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría de la Función Pública.
- 6.2 **Contabilidad y sistemas de información.** La Subdirección de Contabilidad es la responsable de: (i) coordinar la verificación e integración de la información contable y financiera; (ii) coordinar el cumplimiento de las disposiciones emitidas por las autoridades normativas o reguladoras en materia de contabilidad; (iii) contabilizar la totalidad de las operaciones de la sociedad y de los fideicomisos constituidos; y (iv) elaborar los estados financieros de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados y demás normas aplicables emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con apego a sanas prácticas bancarias y demás disposiciones legales y administrativas aplicables. El Sistema para Mercados Financieros y Tesorería (IKOS) de APESA (empresa de *software* dedicada a soluciones en los mercados financieros) lleva el registro y control total de los créditos (disposiciones, conversiones, liquidaciones etc.) colocados por la SHF. De este sistema, la SHF obtiene y lleva un registro en Excel de las operaciones elegibles y presentadas al Banco.
- 6.3 Para el caso particular de los créditos puente, SHF utiliza el sistema SEVERO (Sistema de Verificación de Obra), para llevar el control administrativo de los créditos puente donde se identifican los préstamos que pertenecen al Programa ECOASA. Posteriormente, en una planilla de Excel, la Subdirección de Infraestructura del Mercado Hipotecario distingue aquellos que son con recursos del BID u otras fuentes, como KfW, y lo comunica a la Subdirección de Planeación Financiera, para realizar las justificaciones de los préstamos del BID. Durante la preparación de esta operación, la SHF informó que se encuentra en proceso de desarrollar la automatización contable en un nuevo sistema AX y realizar algunos cambios a SEVERO; considerando lo anterior, el BID recomendó establecer un campo en los sistemas para etiquetar o permitir la identificación directa en cada sistema de los créditos que son financiados con recursos del Banco.
- 6.4 El resumen diario de cada sistema, IKOS y SEVERO, se contabiliza por intermediario en el sistema contable de la SHF. La contabilidad y gestión financiera son llevadas a cabo por personal con el perfil adecuado y con amplia experiencia en operaciones con el Banco.

- 6.5 **Desembolsos, flujo de fondos y respaldo de gastos.** Los desembolsos del financiamiento del BID podrán ser realizados bajo la modalidad de: (i) anticipo de recursos; o (ii) reembolso de gastos. El reconocimiento de gastos será por pagos realizados a los proyectos para actividades elegibles. Considerando la capacidad institucional de la SHF, la revisión del respaldo de las solicitudes de desembolso por los gastos efectivamente pagados por la SHF será ex post. La SHF podrá solicitar desembolsos en moneda local, por conversión de moneda, o en dólares estadounidenses (US\$).
- 6.6 **Control interno y auditoría interna.** La SFP, emite las Normas Generales de Control Interno en el ámbito de la Administración Pública Federal, que son de aplicación general en las dependencias y entidades. Estas normas coadyuvan a cumplir las metas y objetivos establecidos, prevenir los riesgos que puedan afectar el logro de éstos, así como propiciar el adecuado cumplimiento de la obligación de rendir cuentas y transparentar el ejercicio de la función pública.
- 6.7 La SHF cuenta con un Órgano Interno de Control (OIC) cuyas labores cumplen con las normas de auditoría generalmente aceptadas y su plan de trabajo es aprobado por la SFP. Dentro de su programa de trabajo anual, el OIC incluye evaluaciones periódicas al control interno a las operaciones relevantes de la dependencia.
- 6.8 **Control externo e informes.** La SHF está sujeta a auditorías externas realizadas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Auditoría Superior de la Federación y por el Banco de México; así como también por un despacho de auditores externos que auditan los EFA de la SHF. Estos EFA se publican en la página Web de la SHF. Considerando esta publicación no se requerirá la presentación formal de los EFA del ejecutor.
- 6.9 Adicionalmente, la SHF presentará anualmente durante el período de ejecución, los IFA del proyecto dentro del plazo de 120 días después del cierre fiscal y, un IFA final 120 después del último desembolso. Estos IFA serán auditados por firmas elegibles al Banco y con Términos de Referencia acordados con la SFP y el Banco.
- 6.10 **Plan de supervisión financiera**

**Cuadro 2. Plan de Supervisión Financiera**

Actividad de supervisión	Plan de Supervisión			
	Naturaleza y alcance	Frecuencia	Responsable	
			Banco	Tercero
Operacionales	Revisión del: (i) avance técnico de actividades crediticias elegibles; y (ii) respaldo de solicitudes de desembolso.	Anual	Equipo técnico y fiduciario-financiero	Auditor externo
Financiera	Visita para revisión /validación de los procesos de control para el adecuado registro y seguimiento financiero de actividades elegibles.	Anual	Equipo fiduciario-financiero	Auditor externo
	Revisión ex post de desembolsos y Auditoría Financiera.	Anual	--	Auditor externo
	Revisión de solicitudes de desembolsos e informes financieros anexos.	Periódica	Equipo fiduciario-financiero	

Actividad de supervisión	Plan de Supervisión			
	Naturaleza y alcance	Frecuencia	Responsable	
			Banco	Tercero
Informes y CP	Presentación de estados financieros auditados.	Anual	Equipo fiduciario-financiero y técnico	Ejecutor/auditor externo
	Condiciones previas al primer desembolso.	Una vez	Equipo técnico y fiduciario-financiero	--

6.11 El mecanismo de ejecución técnica y financiera estará centralizado en la SHF; los compromisos y pagos con cargo a la operación se realizarán por las respectivas áreas responsables, técnicas y financieras. La coordinación con el BID será a través de la Dirección de Derivados y Análisis Financiero.

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-\_\_\_/15

México. Préstamo \_\_\_\_/OC-ME a Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
Sexto Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios  
Operación individual bajo el CCLIP para el Desarrollo de Mercados  
Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México (ME-X1006)

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que, en nombre y representación del Banco, proceda a celebrar el contrato o contratos que sean necesarios con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), como Prestatario, y con los Estados Unidos Mexicanos, como Garante, para otorgarle un financiamiento a SHF para cooperar en la ejecución del sexto programa global de crédito para el desarrollo de mercados hipotecarios bajo el CCLIP para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México (ME-X1006), aprobado mediante la Resolución DE-165/08. Dicho financiamiento será por una suma de hasta US\$100.000.000 de los recursos del Capital Ordinario del Banco, y se sujetará a los Plazos y Condiciones Financieras y a las Condiciones Contractuales Especiales del Resumen del Proyecto de la Propuesta de Préstamo.

(Aprobada el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015)