

Foro de Innovación Financiera. CANADEVI

Panel: Financiamiento Individual Mediante el Uso de Tecnologías

Act. Wendy Nieva Pérez

Mayo 2022



HACIENDA

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**



2022 *Ricardo Flores*
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Hipoteca Digital

Antecedentes



- **SHF** ha estado **fuera del mercado de crédito hipotecario individual** desde hace varios años.
- Este **mercado** es **atendido** principalmente **por** el **Infonavit, Fovissste, Bancos** y algunas **Sofomes**.
- El **crédito promedio** de la **banca** es de **\$1.7 millones, \$460 mil de Infonavit y \$724 mil de Fovissste**.
- Para **mercado abierto** (no derechohabientes públicos o privados) **sólo existe la oferta de la banca** y los **productos** están primordialmente **enfocados para vivienda media y residencial**.
- El **perfil de acreditado** de estos productos es primordialmente para **Asalariados y PFAEs**.
- Hay un importante **crecimiento del comercio digital** y también se presenta en el **sector hipotecario y financiero**.

Hipoteca Digital

Concepto

- Es un **canal de distribución de SHF** que **incorpora al mercado hipotecario a las Fintechs, e intermediarios financieros pequeños.**
- A través de **plataformas digitales** de estos intermediarios se **realiza la venta, originación, formalización y administración** de los créditos.
- El **fondeo es proporcionado por SHF** a través de un **Fideicomiso**. Asimismo, el **perfil de los acreditados y lineamientos operativos son proporcionados por SHF** mediante un **acuerdo de servicio** y bajo la **figura de comisionista**.
- Este mecanismo busca **fomentar la edificación de vivienda de valor menor a \$1,500,000 pesos.**
- Permite el **acceso al financiamiento a asalariados y PFAEs con ingresos mixtos**, es decir, un ingreso fijo comprobable y uno variable.



Propuesta de Valor

Hipoteca Digital SHF

1. Es un concepto que fomenta la **inclusión financiera** y apoya la **innovación tecnológica**.
2. Permite **complementar** la **oferta de crédito existente** como un participante de mercado adicional.
3. Ofrece **un producto hipotecario estándar** con una **tasa fija “All-in”** (todo incluido).
4. Acceso **por internet**, reduciendo tiempos y haciendo eficiente el proceso.
5. Incorpora a **segmentos tradicionalmente no atendidos** de ingresos mixtos.

Mercado Objetivo

Hogares potenciales

1

1.7 millones de
hogares

- No afiliados, de economía formal y mixta.
- No se encuentran en rezago.
- Ingreso > 5.4 S.M.
- Capacidad de adquirir una vivienda > 750 mil pesos.

2

2do. Filtro
1.3 millones de
hogares

- Ingreso mínimo entre 5.4 S.M. y 10.8 S.M. (23,398 y 46,796 pesos).
- Capacidad de adquirir una vivienda de entre 750 mil y 1.5 mdp.

3

3er. Filtro
577 mil de
hogares

- Edad del jefe de familia entre 20 y 55 años.

4

4to. Filtro
195,517
de hogares

Mercado potencial objetivo

- Hogares sin casa propia.

Prueba Piloto

- 195,517 hogares: 1%
2000 créditos
\$1 millón crédito promedio
\$2,000 millones de pesos

Diferencias Respecto al Mercado



Asalariados con ingresos: mixtos (comprobables y no comprobables) y profesionistas independientes.



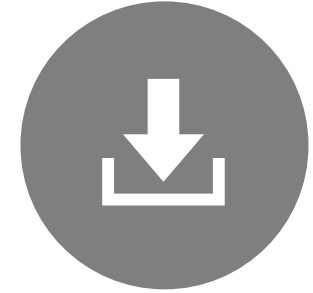
Uso de plataformas digitales para reducir costos y tiempos en la originación.



Tasa y pago mensual competitivo, sin competir frontalmente con la banca comercial.



Viviendas de \$750,000 a \$1,500,000



Enganche desde el 10%.

Criterios de Elegibilidad

Administrador Primario

Evalúa y aprueba

Asalariados o Personas Físicas con Actividad Empresarial (PFAE) independientes con Registro Federal de Contribuyentes en el SAT.

Arraigo laboral de al menos 2 años.

Historial de Crédito de al menos 2 años en una Sociedad de Información Crediticia, con buen comportamiento (sin quitas, sin atrasos en pagos).



Comprobación de ingresos:

- Asalariados con ingresos mixtos: Al menos 65% ingresos fiscalizables.
- PFAE: Al menos 50% ingresos fiscalizables.

Ingresos mínimos de 5.4 veces el salario mínimo mensual vigente. (\$23 mil aprox.)

Edad: Entre 20 años y 55 años.

Posibilidad de co-acreditar con cónyuge o un familiar directo.

Vivienda primaria.

Condiciones Generales de Financiamiento

Destino	Adquisición de vivienda nueva o usada.
Tasa de Interés Ordinaria	Tasa fija para créditos en pesos que dará a conocer mensualmente SHF.
Línea de Crédito SHF	Línea de Crédito simple con exigibilidad al vencimiento (Bullet).
Crédito Individual	Línea de Crédito simple con amortización creciente con pagos iguales
Plazo de Pago del Crédito Individual	Hasta 20 años.
% Máximo de Financiamiento (LTV)	Hasta el 90% del valor de la vivienda.
PTI DTI	Menor o igual a 30%. Menor o igual a 40%.
Valor de la Vivienda	De \$750 mil hasta \$1.5 mdp.
Disposición de la Línea de Crédito SHF	En una o varias disposiciones, por cada Crédito Individual. Plazo de Disposición de hasta 36 meses.
Pagos Anticipados	Si son permitidos, sin penalidad alguna.
Garantías	Garantía Hipotecaria o Fiduciaria. Puede acompañarse de Seguro de Crédito a la Vivienda

Requisitos de Elegibilidad

Contar con experiencia hipotecaria, capacidad técnica, operativa, financiera y de solvencia moral para hacer frente a las obligaciones del Fideicomiso.

Cumplir con los requerimientos de Gobierno Corporativo, PLD y legales.

Ser evaluado y aprobado por SHF.