



# **INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA ADMINISTRACIÓN 2000 - 2006.**

## **Libro Blanco**

## **Cofinanciamiento**

---

Noviembre, 2006



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



---

**Libro Blanco**

---

**PRESENTACIÓN**

Conforme a lo establecido en el Artículo Sexto del Acuerdo para la Rendición de Cuentas de la Administración Pública Federal 2000-2006 y numeral 18 de los Lineamientos para la Formulación del Informe de Rendición de Cuentas de la Administración Pública Federal 2000-2006, así como para la elaboración e Integración de Libros Blancos, se ha considerado conveniente dejar constancia documental de las acciones y resultados alcanzados en la ejecución del Programa de Cofinanciamiento, en este contexto me permito presentar el Libro Blanco denominado Cofinanciamiento, que presenta y describe los hechos y estrategias implementadas en la consecución del Programa de Cofinanciamiento.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN

DR. GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES

DIRECTOR GENERAL

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SOCIEDAD NACIONAL DE  
CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO.

---

**Noviembre, 2006**



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



# **INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA ADMINISTRACIÓN 2000 - 2006.**

## **Libro Blanco**

## **Cofinanciamiento**



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



003

Libro Blanco

---

ÍNDICE

		Página
1.	Presentación	4
2.	Objetivo del Libro Blanco	5
3.	Antecedentes	5
4.	Síntesis ejecutiva del proyecto	6
5.	Marco Normativo	7
6.	Acciones realizadas en el periodo	7
7.	Resultados y Beneficios	8
8.	Seguimiento y Control	8
9.	Informe Final	9
	Reporte de Alcance, Cobertura y Contenido del Libro	10



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



---

Libro Blanco

---

1. **PRESENTACIÓN.**

**Nombre del programa:**

Cofinanciamiento al amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores.

**Objeto del programa:**

El principal objetivo que motivó a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF) para la creación del producto de cofinanciamiento fue el de ampliar el universo de población atendida a través de menores factores de pago. En particular para permitir a la población que tiene ingresos de 5 a 7 veces el salario mínimo, acceder a créditos fondeados por SHF.

**Periodo de vigencia que se documenta:**

2004-2006.

**Ubicación geográfica:**

República Mexicana.

**Principales características técnicas:**

No aplica.

**Unidades administrativas participantes:**

Dirección General Adjunta de Crédito y Garantías.



---

## Libro Blanco

---

### 2. OBJETIVO DEL LIBRO BLANCO.

Dar a conocer las características y beneficios que la implementación del producto han generado en el mercado del otorgamiento de créditos a través de ampliar la oferta y permitir a la población acceder a vivienda de mayor valor, esto en cumplimiento con el mandato legal establecido en la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, donde se establece que SHF impulsa el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

En este caso particular el objetivo es documentar el uso del producto de Cofinanciamiento, producto que coadyuvó a desarrollar el mercado de financiamiento para la adquisición de vivienda.

### 3. ANTECEDENTES.

La función primordial de SHF, es impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales. Como parte de estas funciones, la institución ha participado activamente en desarrollar nuevos productos que permitan alcanzar un mayor porcentaje de la población que demanda créditos para vivienda, así como que permitan dotar a la población de vivienda de mayor calidad.

Ante la necesidad de atender a un mayor número de derechohabientes, se encontró que a través de fomentar la coparticipación de terceros en el financiamiento de los créditos con el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) se podría cerrar la brecha entre la demanda de vivienda y las facilidades de financiamiento para los propios derechohabientes.

Asimismo se identificó que dicho producto podría permitir disminuir el pago mensual inicial de los créditos e incrementar el alcance de los mismos para una vivienda de mayor costo, ya que son dos créditos que se formalizan en una sola escritura.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

006



---

## Libro Blanco

---

El Órgano de Gobierno del Infonavit, en su sesión número 636 ordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2004 aprobó el dictamen de la Comisión de Seguimiento de Metas con relación a la propuesta de modificación a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos, al Amparo del Artículo 43 bis de la Ley del Infonavit", principal antecedente del inicio del programa de Cofinanciamiento.

### 4. SÍNTESIS EJECUTIVA DEL PROGRAMA.

Cofinanciamiento Infonavit permite a los derechohabientes con ingresos entre 6 y 10 VSMDF a acceder a un crédito de Instituciones de Banca Múltiple (Bancos) y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) de manera conjunta con el Infonavit, para adquirir una vivienda con un valor de hasta 300 veces el salario mínimo (VSM) a nivel nacional y de 350 VSM dentro del Distrito Federal. El saldo acumulado en la subcuenta de vivienda prepaga una parte del crédito otorgado por el Instituto; en tanto que las aportaciones patronales del 5% pagan el resto del crédito equivalente al valor presente de las propias aportaciones futuras del derechohabiente.

La forma de operar de dicho producto inicia con la solicitud de la entidad financiera al Infonavit de una clave de acceso al Portal con el propósito de precalificar al solicitante y posteriormente, se procede de la siguiente manera:

1. Con el número del Seguro Social del derechohabiente se puede verificar su puntuación y el monto de crédito de Infonavit para Cofinanciamiento.
2. Precalificación Individual y Precalificación Masiva para Desarrolladores, Bancos y Sofoles.
3. La Carta de Autorización del Crédito, que emita el Banco o la Sofol, deberá contener los siguientes datos: Monto del crédito, número del crédito y la Unidad (UDIS, Pesos).
4. De igual forma el derechohabiente deberá de firmar la Carta de Instrucción Irrevocable en donde instruye al Infonavit para que aplique el Saldo Subcuenta Vivienda (SSV) como pago inicial del crédito Infonavit y a destinar las aportaciones subsecuentes para cubrir el saldo insoluto otorgado por el Instituto y si éste ya esta liquidado, a amortizar el principal del crédito de la entidad financiera.
5. Se integra la carta de autorización del Banco o Sofol y la carta de instrucción irrevocable a la documentación requerida por Infonavit para la inscripción de la solicitud.
6. El Infonavit dictaminará el expediente y solicitará al Notario el cálculo de Impuestos y Derechos.
7. El Infonavit indicará al derechohabiente o Desarrollador, qué Notario tiene el expediente para que sea comunicado al Banco o Sofol y haga llegar su carta de instrucción notarial.
8. Finalmente, acuden a la firma de la escritura y continúa el proceso de forma normal.

---

4  
Noviembre, 2006




---

**Libro Blanco**


---

Dicho producto se constituye como un mecanismo que facilita el acceso al crédito de entidades financieras e incentiva al mercado hipotecario. El 100% del valor de la vivienda se cubre con:

- Subcuenta de vivienda del derechohabiente.
- Financiamiento del Infonavit.
- Crédito de SHF.
- Enganche.

El producto lo posicionan como uno de los productos más importantes del mercado en su segmento, dadas las facilidades y beneficios que le presenta al derechohabiente.

#### 5. MARCO NORMATIVO.

- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.
- Reglamento Orgánico de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
- Ley de Instituciones de Crédito.
- Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores.
- Disposiciones emitidas por el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Acuerdos del Consejo Directivo de la SHF.
- Condiciones Generales de Financiamiento de SHF.
- Reglas para el Otorgamiento de Créditos, al Amparo del Artículo 43 bis de la Ley del Infonavit.

#### 6. ACCIONES REALIZADAS EN EL PERIODO.

- I. El Órgano de Gobierno del Infonavit, en su sesión número 636 ordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2004 aprobó el dictamen de la Comisión de Seguimiento de Metas con relación a la propuesta de modificación a las "Reglas para el Otorgamiento de Créditos, al Amparo del Artículo 43 bis de la Ley del Infonavit".
- II. Desde junio de 2004, se comenzó a otorgar créditos al amparo del artículo 43 bis bajo el esquema de cofinanciamiento.
- III. A septiembre de 2006, se han otorgado 36,832 créditos, equivalente a poco más de \$8 mil millones.





SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



---

**Libro Blanco**

---

**7. RESULTADOS Y BENEFICIOS.**

Los beneficios de este producto son:

1. Ofrece al derechohabiente alternativas para ejercer los recursos de su cuenta para aprovechar las aportaciones patronales dentro del Infonavit de manera inmediata y en conjunto con otras entidades financieras, incrementando su capacidad de compra, mediante un mayor monto de crédito por parte de la entidad financiera.
2. Permite a desarrolladores y promotores expandir la posibilidad de negocio al formalizar ventas en un segmento de clientes de mayor poder de compra, permitiéndoles diversificar su portafolio de clientes y redireccionar los recursos del Instituto a personas con ingresos menores.
3. Permite utilizar el saldo de la subcuenta de vivienda como forma contingente de pago de los créditos que reciba en cofinanciamiento. Los recursos que integren el saldo de la subcuenta de vivienda únicamente se destinarán al pago de ambos créditos, en el caso de incumplimiento de pago por el trabajador o por haber perdido éste su relación laboral. Los pagos se aplican de manera proporcional al saldo insoluto que al momento tenga cada crédito. También se puede aplicar como pago inicial del crédito otorgado por el Infonavit, incluyendo para dicho pago inicial el Fondo de Ahorro Infonavit.
4. Menor enganche que en un producto tradicional, considerando los porcentajes máximos de financiamiento para CASASIF Salarios y CASASIF Mensualidades Fijas.

**8. SEGUIMIENTO Y CONTROL.**

El control y seguimiento de estas operaciones es constante. El área de Control de Operaciones valida los rubros más importantes en la instrumentación de este producto como son: el monto de la subcuenta de vivienda, los gastos de originación, el cofinanciamiento de Infonavit, el valor de la vivienda, entre otros.

Por otra parte, el área de Diseño y Administración de Productos elabora un reporte mensual en el que se le da seguimiento al número de créditos originados por Entidad Federativa, cumplimiento de metas y cambios en la operación o instrumentación.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



---

**Libro Blanco**

---

**9. INFORME FINAL.**

Al inicio solamente dos instituciones financieras incorporaron dicho programa a su portafolio de productos, sin embargo a septiembre de 2006, todo el sector de Sofoles Hipotecarias y el Sector Bancario opera este producto y tiene presencia en todos los Estados de la República Mexicana.

De hecho, es el producto con mayor tasa de crecimiento en SHF y la meta de colocación de 40,000 créditos para 2006 a septiembre se encuentra en un 92%.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



# **INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA ADMINISTRACIÓN 2000 - 2006.**

## **Reporte de Alcance, Cobertura y Contenido del Libro**



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

011



---

Reporte de Conclusión del Informe de Rendición de Cuentas 2000-2006

---

México, D.F., a 28 de noviembre de 2006.

Mediante Oficio dirigido al Titular de la Unidad de Control y Evaluación de la Gestión Pública de fecha 25 de noviembre de 2005, el Director General de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF), tuvo a bien designarme como responsable de coordinar la elaboración del libro blanco denominado Cofinanciamiento, por lo que de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable en la materia, se procedió a la integración del Libro Blanco referido (LIBRO), con base en las siguientes consideraciones:

- El Titular de la Institución determinó y autorizó la elaboración del Libro Blanco en comento, así como los apartados que lo conforman, el cual se reportó a la Secretaría de la Función Pública (SFP) en el Formato 5 "Relación de Libro Blancos Elaborados", a través del Sistema Informático desarrollado para tal efecto.
- Mediante Oficio EIDM-006/2006 del pasado 28 de abril del presente año, se informó a la Dirección General Adjunta de Evaluación de la Unidad de Control y Evaluación de la Gestión Pública de la Secretaría de la Función Pública, la relación de "Libros Blancos" de SHF por Unidad Administrativa responsable del contenido y alcance de los mismos.
- Para la integración del LIBRO participaron diversas Unidades Administrativas responsables las cuales revisaron y validaron el contenido de los temas que desarrollaron, procediéndose a recabar las firmas de los Titulares de las Unidades Administrativas responsables, en el documento original.
- Se cumplió con la publicación del Libro Blanco en comento en su versión pública en la página de Internet de SHF en la dirección [http://www.shf.gob.mx/ifai/RENDICIONCUENTAS00\\_06.html](http://www.shf.gob.mx/ifai/RENDICIONCUENTAS00_06.html), conforme a los términos y plazos establecidos en la normatividad aplicable en la materia.

---

Noviembre, 2006



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



---

**Reporte de Conclusión del Informe de Rendición de Cuentas 2000-2006**

---

- Conforme a lo previsto normativamente se procedió al archivo y resguardo de la documentación soporte de los datos contenidos en el LIBRO por las Unidades Administrativas Responsables de su ejecución. Las constancias documentales están relacionadas en el formato 6 desarrollado por la SHF para tal efecto.
- La documentación y la información antes señalada fue debidamente clasificada conforme a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y su Reglamento.

Por lo anterior manifiesto en mi carácter de coordinador en la elaboración del LIBRO, que este contiene la información y los resultados alcanzados en la gestión de SHF por el periodo que se reporta, y fue integrado conforme a los lineamientos establecidos y se cuenta con la documentación soporte que sirvió para su elaboración, la cual puede ser verificada y auditada, en su caso, por las instancias fiscalizadoras competentes para los efectos a que haya lugar.

ATENTAMENTE  
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN

DR. JORGE GALINDO FLORES  
DIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE ESTRATEGIA INSTITUCIONAL,  
DESARROLLO DE MERCADOS Y CONTRALORIA INTERNA.  
Servidor Público responsable de coordinar la elaboración de  
"El Informe de Rendición de Cuentas de la Administración Pública Federal 2000-2006,  
así como para la elaboración e integración de Libros Blancos"  
de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.,  
Institución de Banca de Desarrollo.

---

Noviembre, 2006