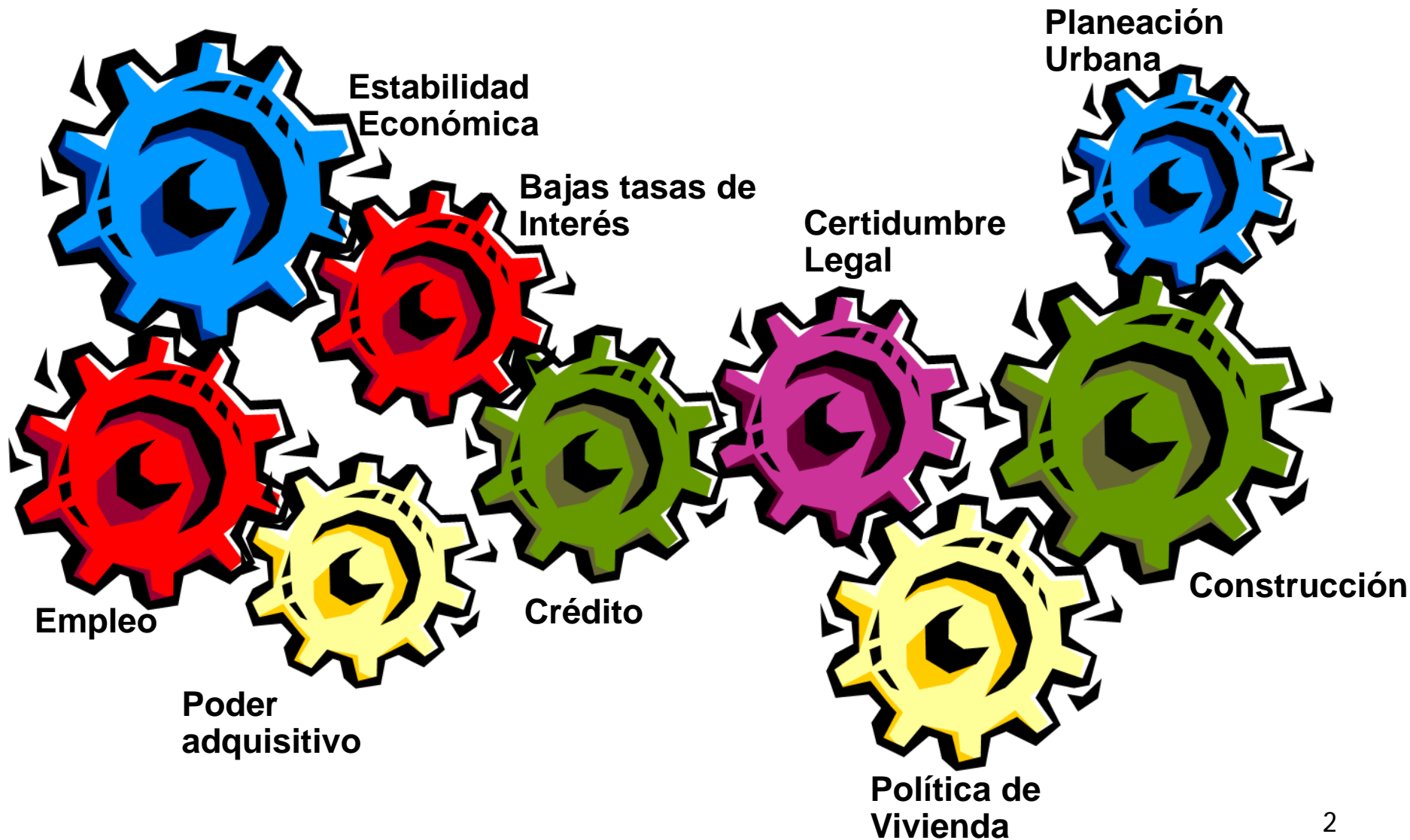


# Foro Internacional de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad



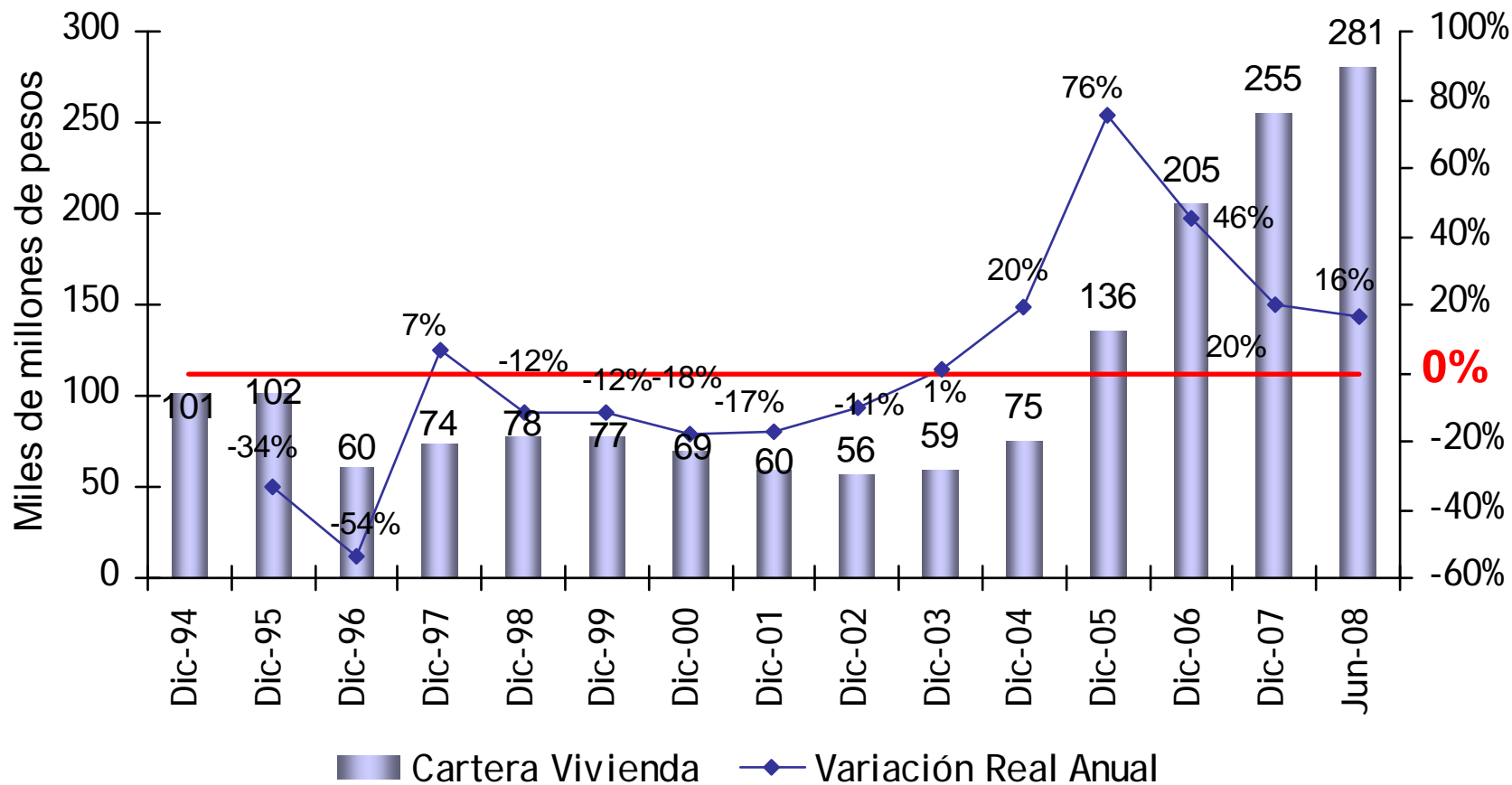
**Ricardo García-Conde Rubio**  
**Comité Hipotecario**  
**Asociación de Bancos de México**  
**Septiembre 11, 2008**



	Antes	Ahora	
Tasa de Interés	25% variable	12% fija	
Comisión por Apertura	6%	3%-0%	
Plazo	10-15 años	Hasta 30 años	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Adquisición</i></li> <li>➤ <i>Substitución</i></li> <li>➤ <i>Construcción</i></li> <li>➤ <i>Remodelación</i></li> <li>➤ <i>Cofinanciamiento</i> <i>INFONAVIT,</i> <i>FOVISSSTE</i></li> <li>➤ <i>2a vivienda</i></li> </ul>
Productos	Adquisición	Todos →	
Pago al Millar	\$22.0	\$9.5-\$11.0	
Enganche	+35%	20%-0%	
Seguro de Desempleo	NO	SI	
Deducibilidad	NO	SI	

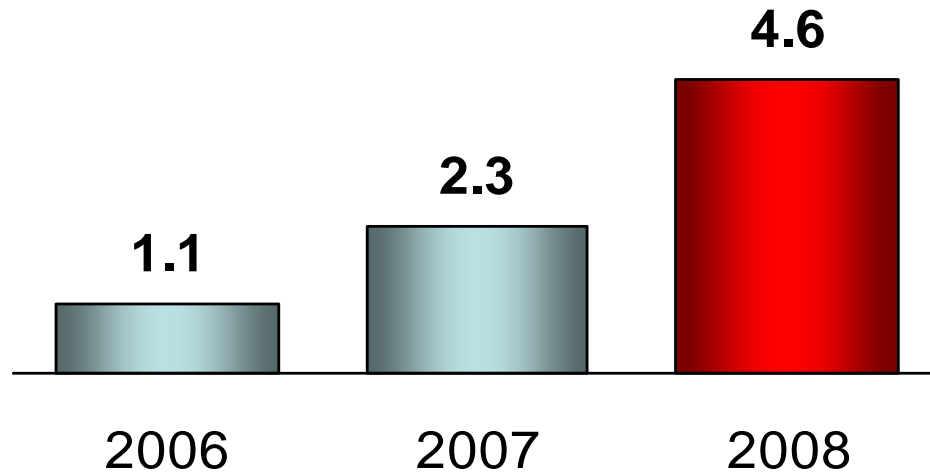
## Financiamiento Directo al Sector Privado: Cartera Total de Vivienda

Saldos Nominales y Variación Real Anual

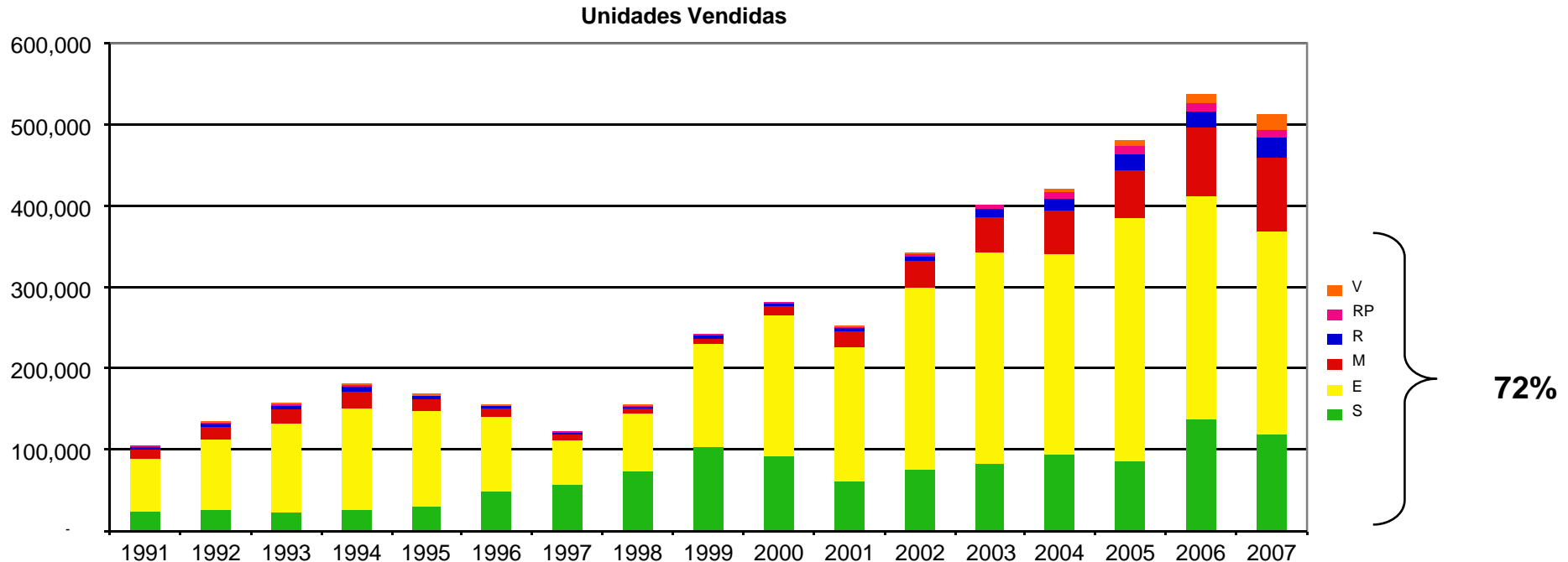


### Emisiones de Bonos Respaldados por Hipotecas (BORHIS)

Miles de millones de dólares

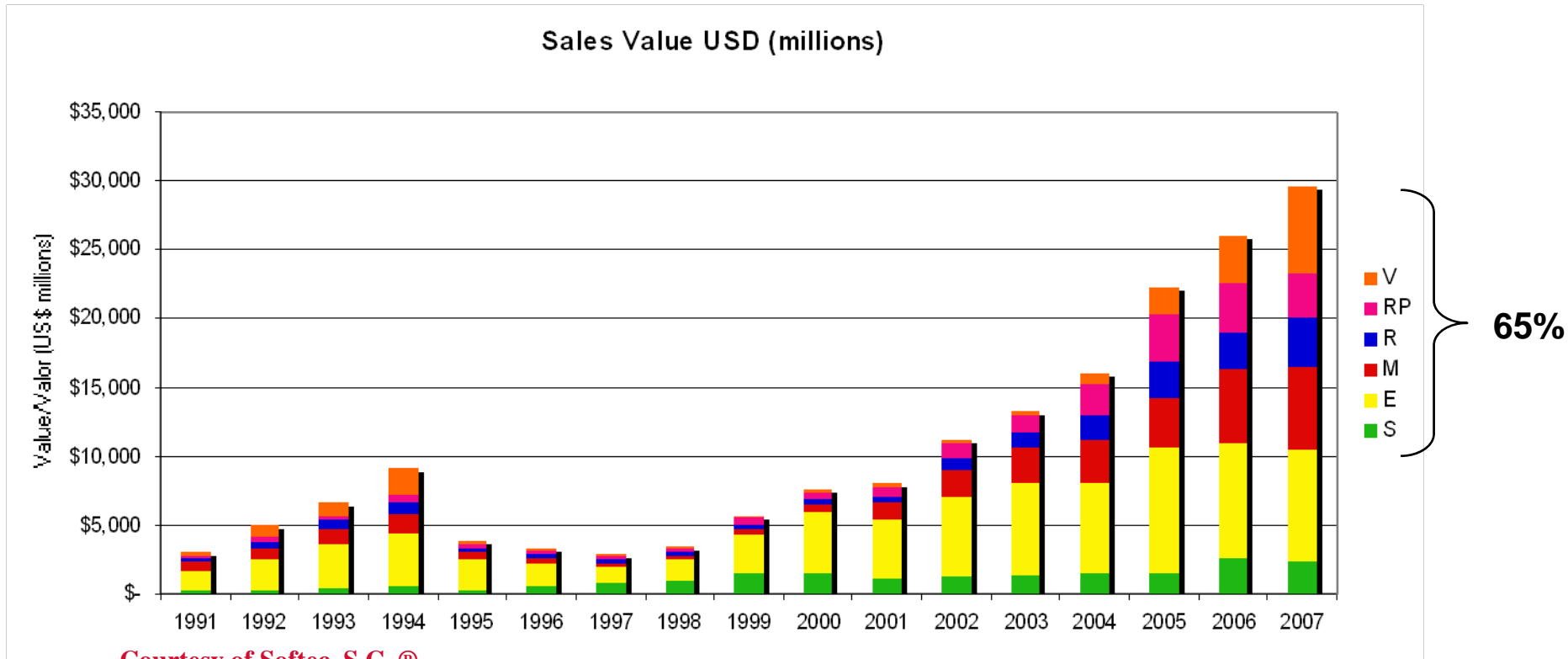


Source: Terra.com



Courtesy of Softec, S.C. ®

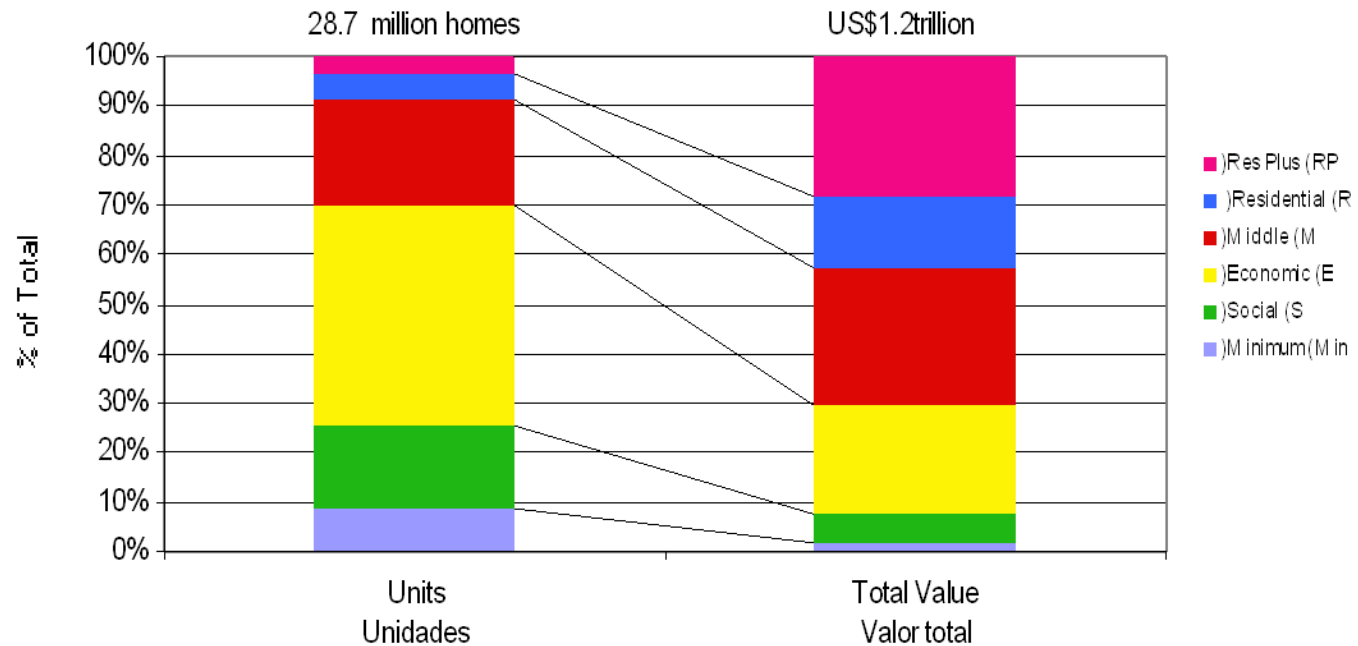
- Durante los últimos 10 años, la construcción de vivienda nueva ha crecido de 156,000 a 510,000 unidades en el 2007.
- Los segmentos de vivienda media, residencial y residencial plus emergieron conforme el financiamiento estuvo disponible.
- En el 2007, los segmentos Social y Económico representaron el 72% de todas las unidades vendidas.



- Las ventas de nuevas viviendas ascendieron en el 2007 a \$29,600 millones de dólares.
- La vivienda media, residencial y residencial plus son los segmentos que reportan mayores tasas de crecimiento y en el 2007 acumularon el 65% del valor total del mercado.

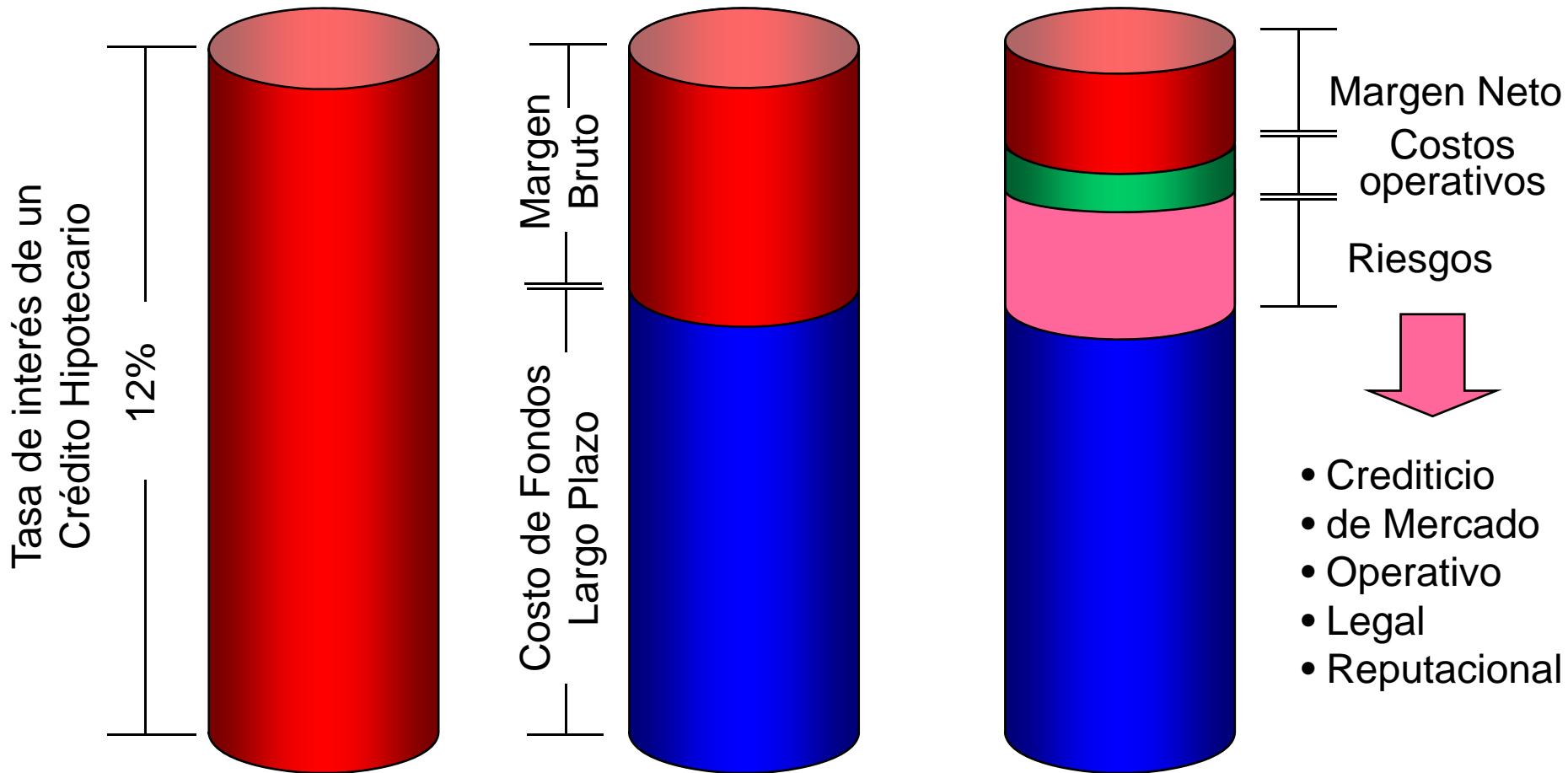
## Volume and value of the housing stock 2007

*Volumen y valor del parque habitacional 2007*



Courtesy of Softec, S.C. ®

- En México tenemos un parque habitacional de 28.7 millones de hogares.
- Menos del 15% han tenido una hipoteca alguna vez.
- 10% tienen una hipoteca actualmente



La gestión de los riesgos representa una oportunidad para mejorar la accesibilidad al crédito hipotecario

## **La evolución de los productos hipotecarios derivará pronto en medidas de diferenciación del Riesgo:**

- Banca y Sofoles cuentan con indicadores de morosidad por entidad federativa.
- Moody's publica los Indicadores de Ejecutabilidad Contractual que reflejan la capacidad para hacer cumplir los contratos mercantiles e hipotecarios en los sistemas judiciales de las entidades federativas mexicanas.
  - Asignan una calificación relativa a cada una de las 32 entidades federativas basándose en un análisis de su i) Calidad institucional, ii) Duración de procedimientos, iii) Suficiencia y aplicación eficiente de recursos humanos y materiales y iv) Eficiencia en la ejecución de las sentencias.
- El avance en el proceso de modernización de los Registros Públicos de la Propiedad

**Estas variables se incorporarán gradualmente a la medición del riesgo crediticio y se verán reflejadas en una diferenciación en el precio de los créditos hipotecarios que permita compensar las diferencias existentes entre las distintas entidades federativas.**

### **En el otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios**

- Agilidad en la constitución de Regímenes de Propiedad en Condominio.
- La rápida y certera expedición de certificados de gravamen.
- La protección de los avisos preventivos.
- La certidumbre de contar con garantías inscritas oportunamente.

### **En la Bursatilización de Créditos Hipotecarios**

- Rapidez en la inscripción y registro de las operaciones hipotecarias.
- La certidumbre a los inversionistas de que las garantías están debidamente inscritas.

### **En la Recuperación de Créditos Vencidos**

- La seguridad de saber que nuestras garantías están a salvo de terceros.

### **En los créditos liquidados**

- Agilidad en la cancelación de los gravámenes sobre el patrimonio de nuestros clientes.

### **En todo el proceso**

- Exactitud y accesibilidad a la información registral.



**Muchas Gracias.**