



## **Sector Hipotecario en México**

*Abril 2022, con cifras a Diciembre 2021*

**Enrique Margain Pitman**

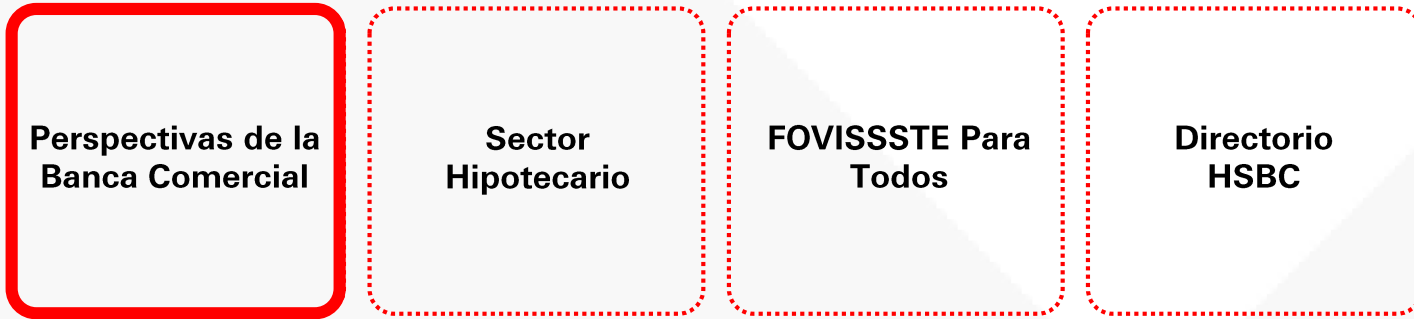
Director Ejecutivo Secured Lending, HSBC México  
Coordinador del Comité Hipotecario de la ABM

**Perspectivas de la  
Banca Comercial**

**Sector  
Hipotecario**

**FOVISSSTE Para  
Todos**

**Directorio  
HSBC**



## Financiamiento Interno al Sector Privado

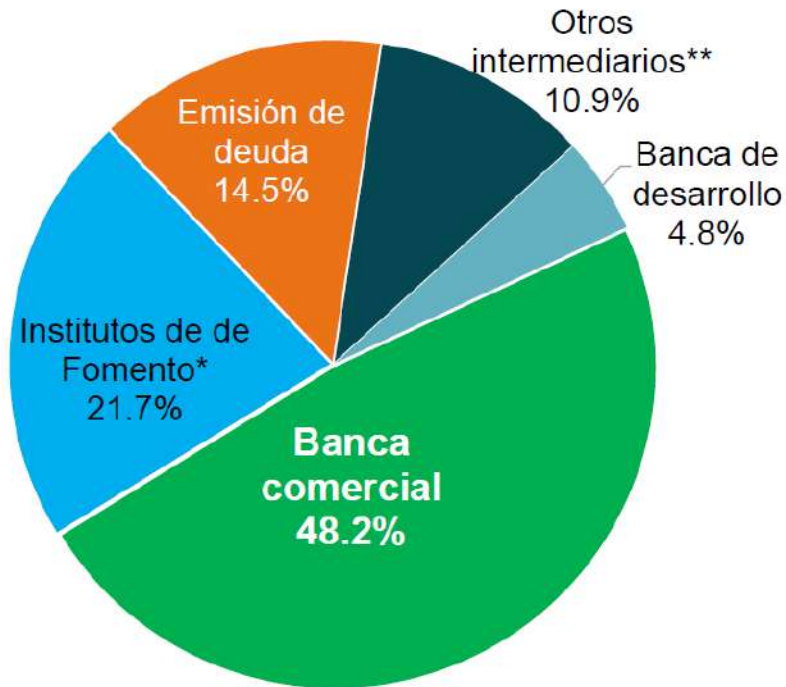
Fuente: ABM con información de CNBV e INEGI.



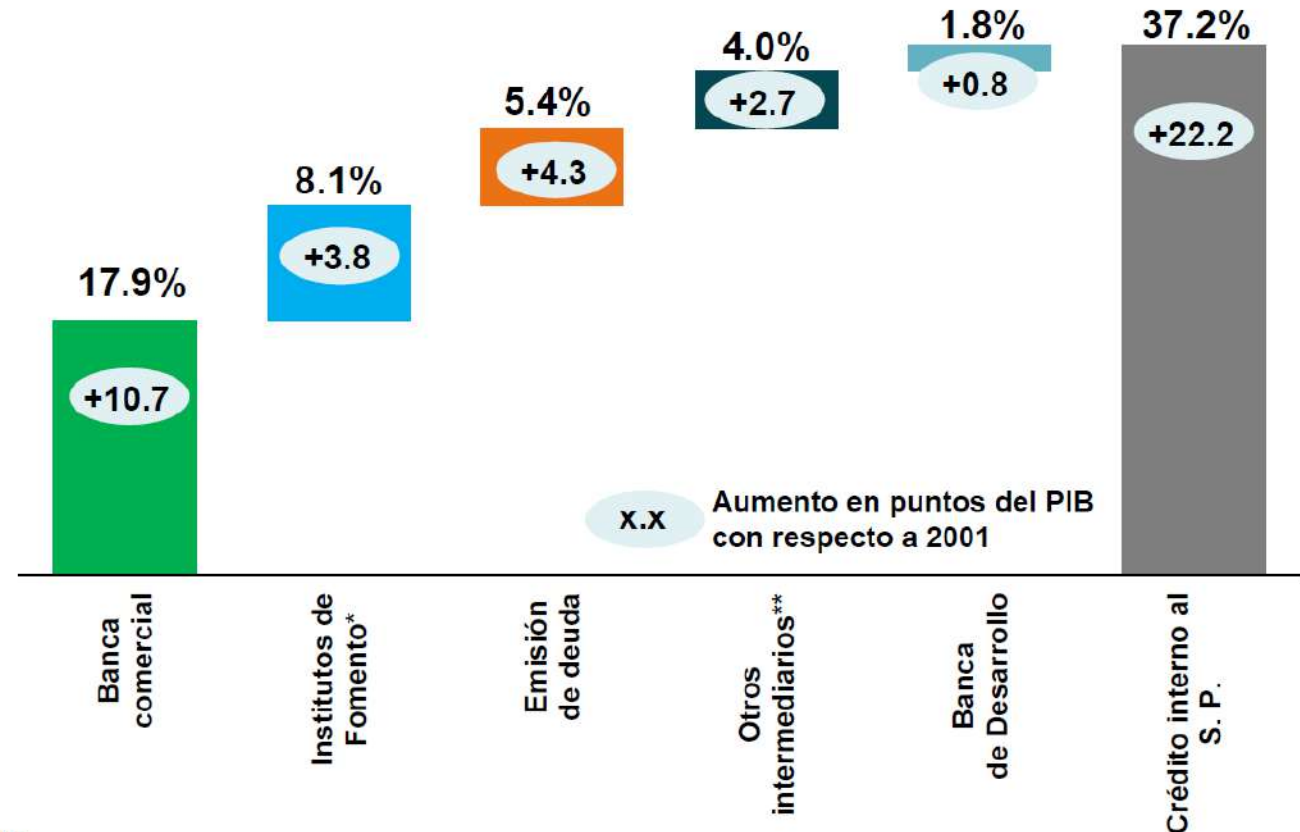
La Banca Comercial es la mayor fuente de financiamiento al sector privado y en las últimas 2 décadas ha incrementado la penetración como proporción del PIB en casi 11 p. p., el mayor aumento entre todas las fuentes de crédito.

### Financiamiento interno al Sector Privado por acreedor

(9.5 Billones de pesos – 2T 2021)



### Financiamiento interno al Sector Privado como % del PIB (2T21)



\* Infonavit, Fovissste, Infonacot

\*\*Sofomes, Factoraje, Socaps, Sofipos, Uniones de Crédito, Almacenes de crédito.

Fuente: CNBV, INEGI (últimas cifras disponibles).

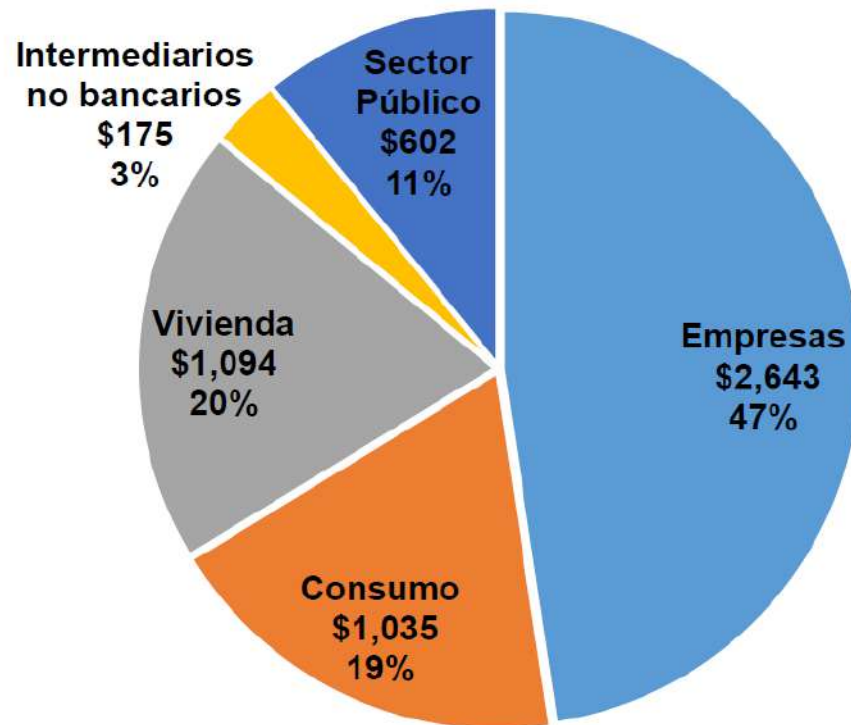
## Crédito Bancario

89% se destina al Sector Privado: 39% a familias y 47% a empresas. Y además, ya está por encima de niveles prepandemia.

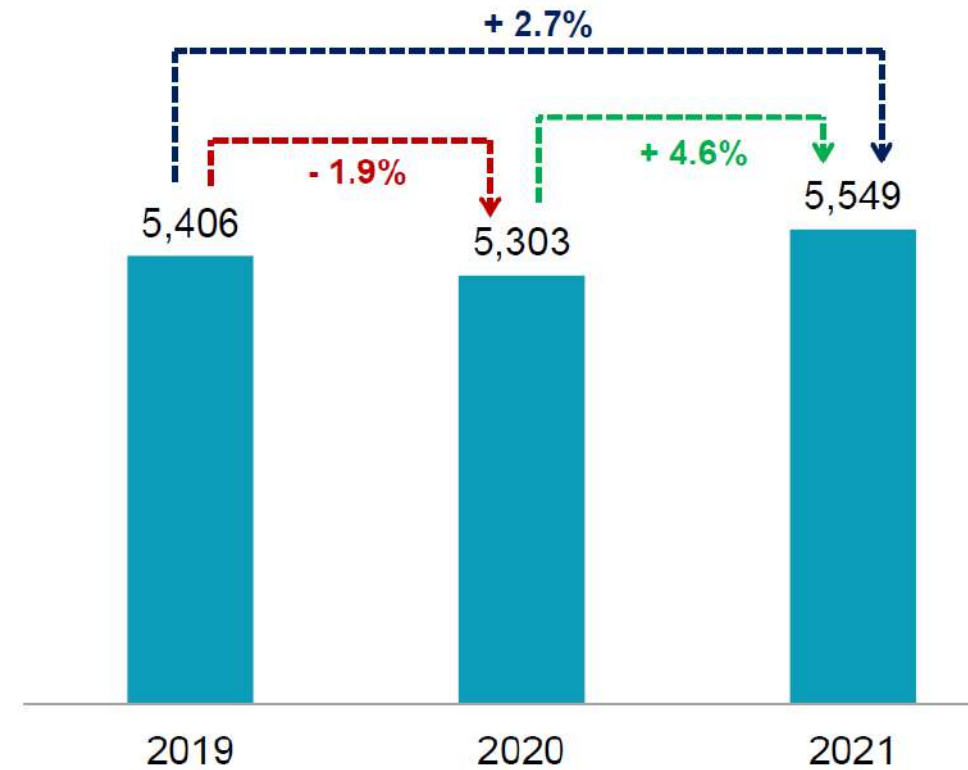
Fuente: ABM con información de CNBV e INEGI.



**Crédito Bancario: \$5,549 mmdp**  
(diciembre 2021, miles de millones de pesos, mmdp)



**Crédito Bancario**  
(Saldo en mmdp y var. nominal)



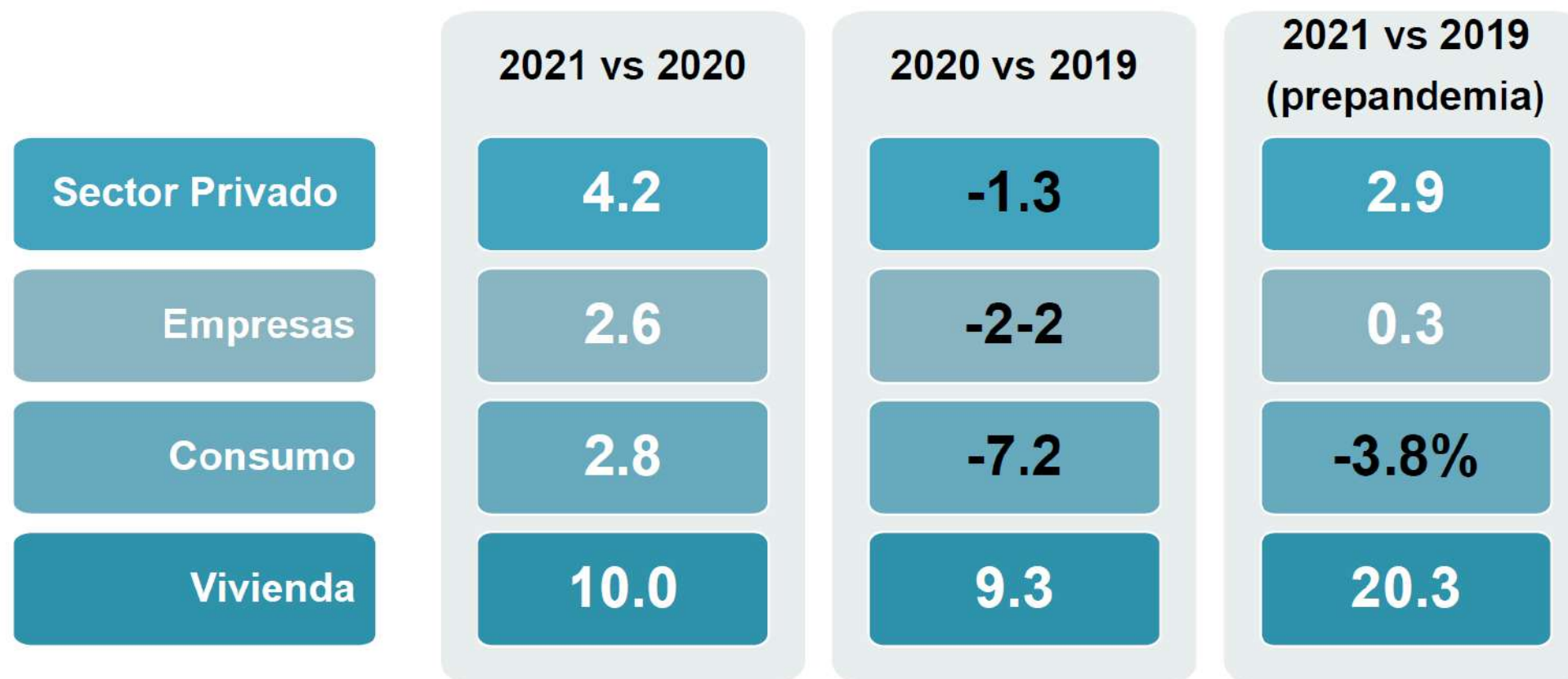
## Componentes de Crédito al Sector Privado

Fuente: ABM con información de CNBV.

El crédito al Sector Privado continúa su tendencia al alza, destaca la cartera de Empresas con crecimiento por 1era vez después de 14 meses.



### Cartera de Crédito al Sector Privado y sus componentes (variación nominal %)



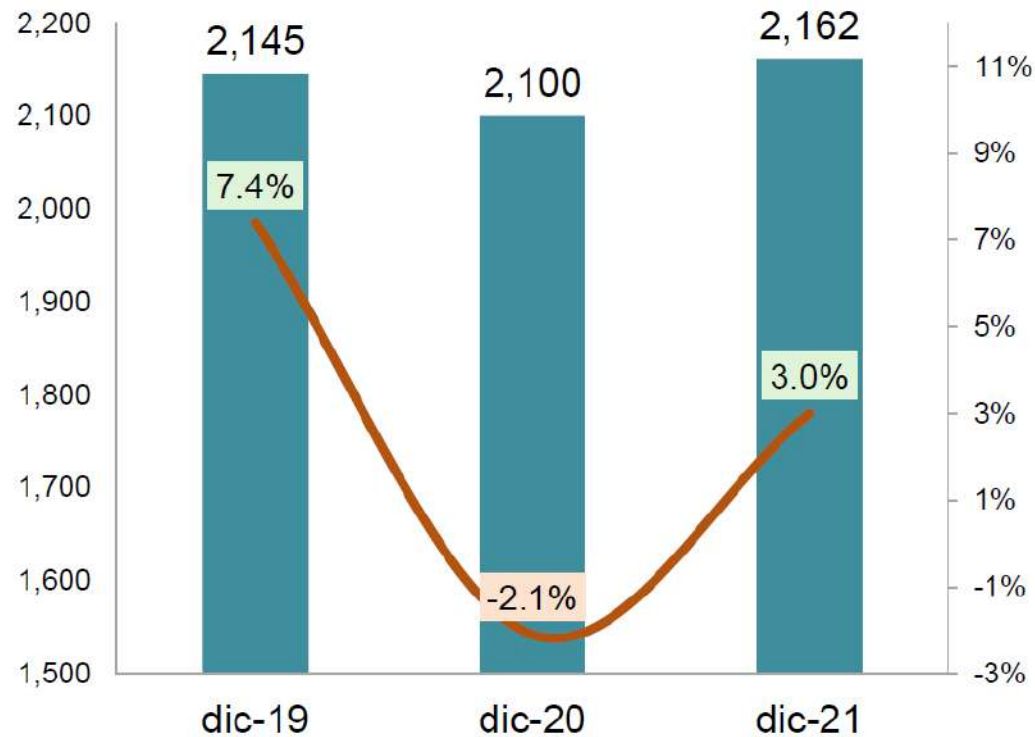
## Crédito a Empresas

Fuente: ABM con información de CNBV.

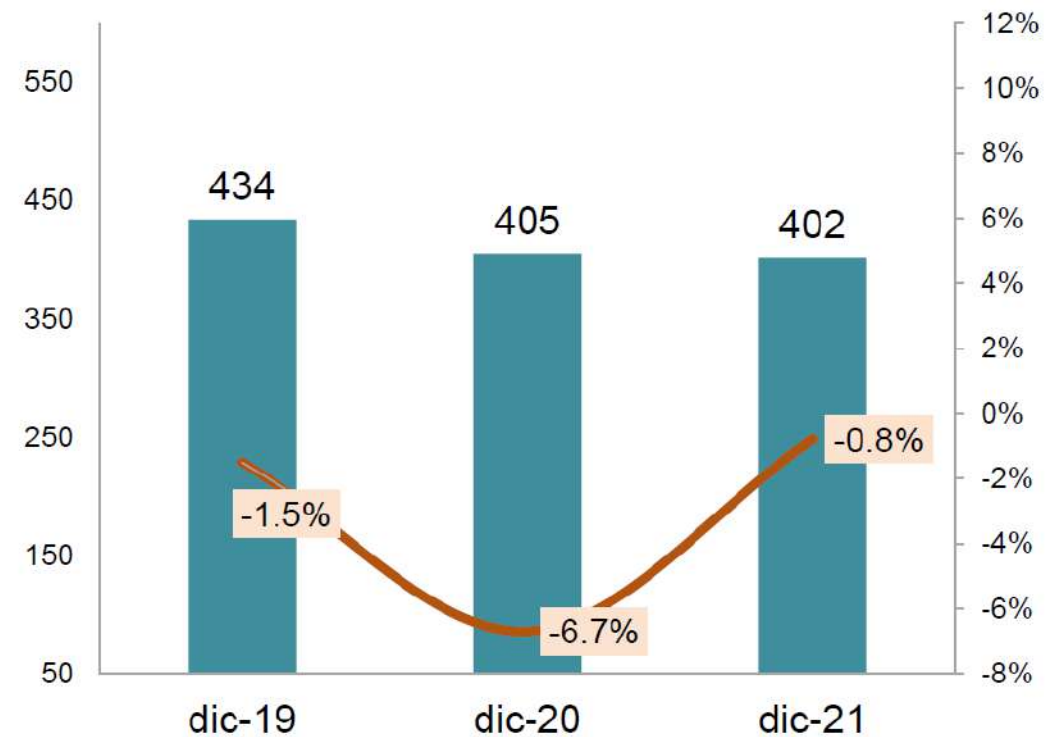


El crédito a las empresas ya presenta una clara recuperación, misma que se hará más evidente conforme aumente la inversión y la actividad económica que impulsen mayor demanda de crédito

**Crédito a las grandes empresas**  
(Saldo en mmdp y var. anual nominal)



**Crédito a las MiPyMEs**  
(Saldo en mmdp y var. anual nominal)



Saldo de cartera (eje izq)

Variación anual (eje der)

\*Grande incluye Fideicomisos. La suma entre grandes y Mipymes puede no coincidir con el total debido a que los reportes fuente son diferentes.

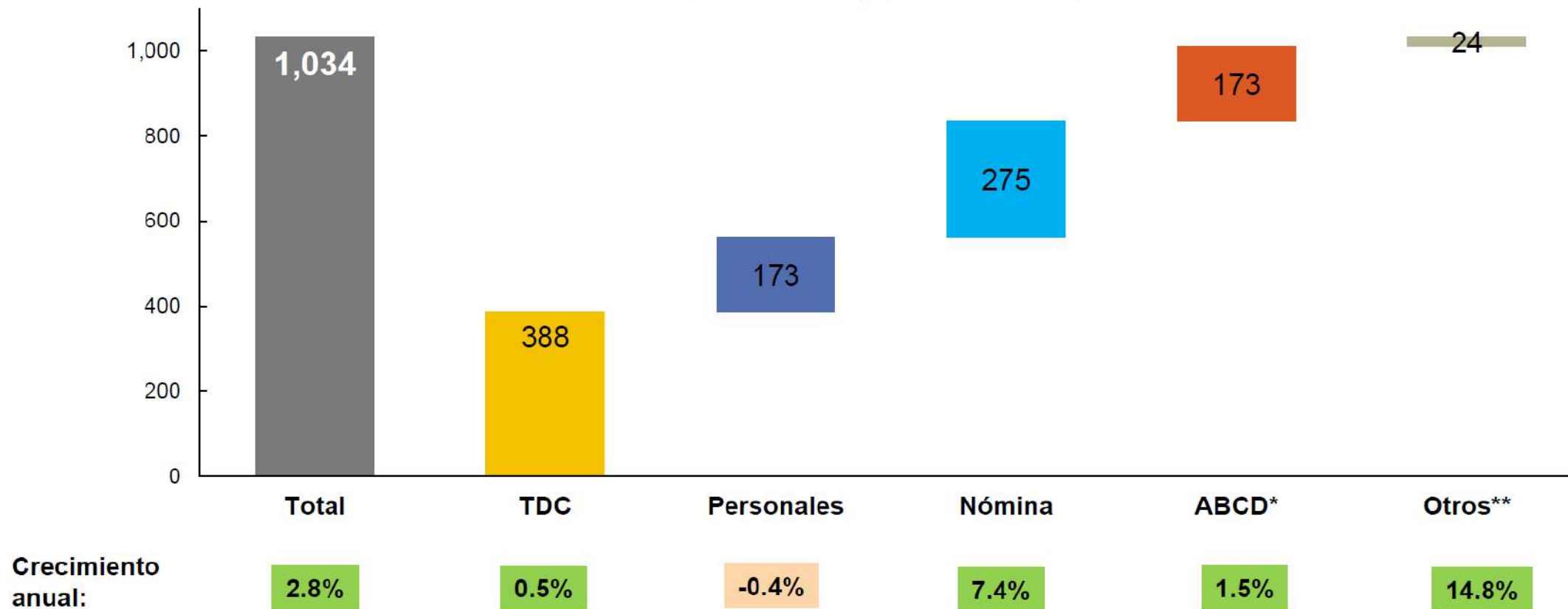
## Crédito al Consumo

Fuente: ABM con información de CNBV.

Por su parte, todos los segmentos de crédito al consumo se encuentran con tendencia al alza, y casi todos ya se observan en terrenos positivos.



**Crédito al consumo**  
Miles de millones de pesos, diciembre 2021



\* 85% es crédito automotriz

\*\* Operaciones de arrendamiento capitalizable, grupales y microcréditos.



## Captación bancaria y Cartera de Crédito

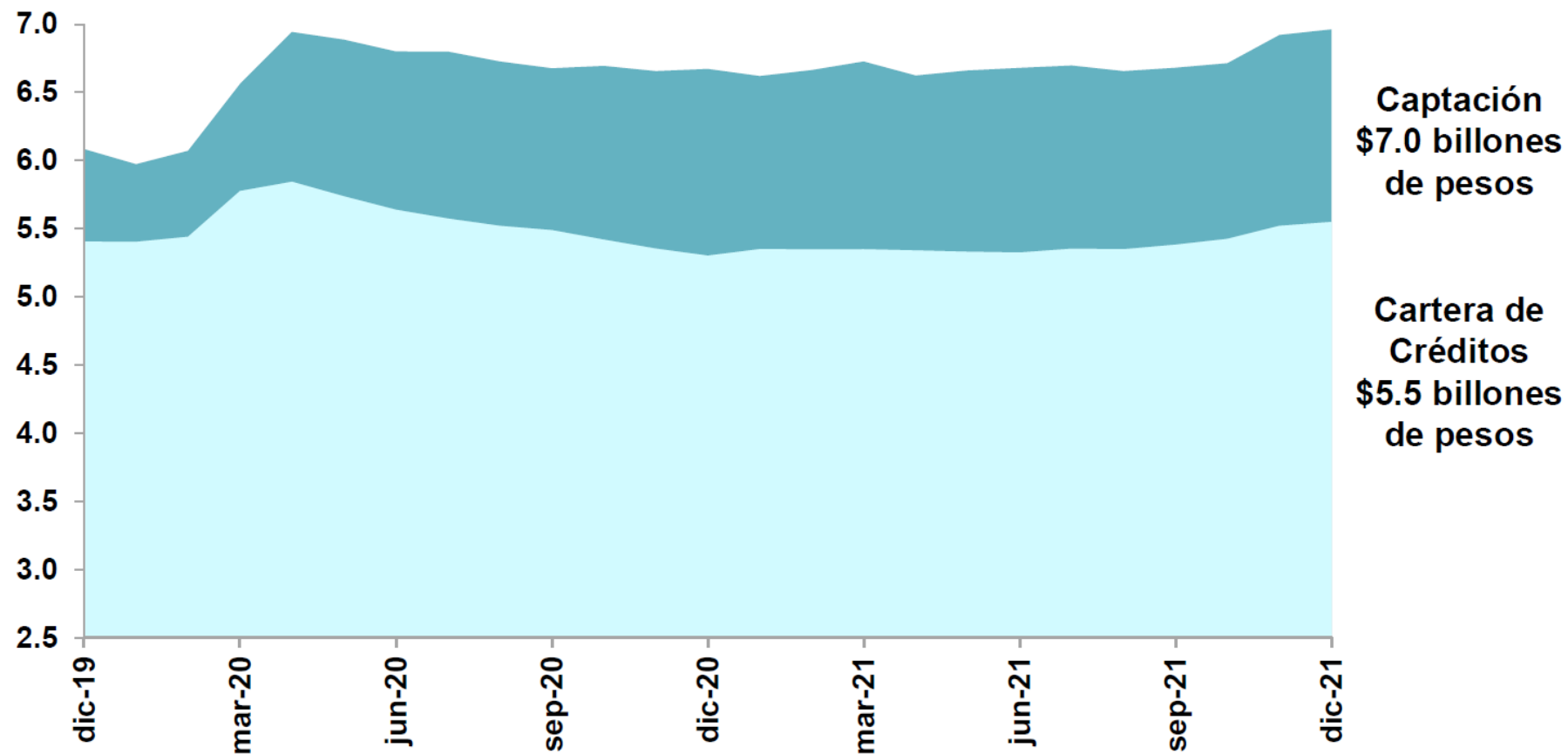
Recordemos que la Banca está lista con \$1.5 billones de pesos disponibles para financiar a empresas y familias en sus proyectos financieramente viables.

Fuente: ABM con información de CNBV.



### Captación Bancaria y Cartera de Crédito

(Billones de pesos – diciembre 2021)



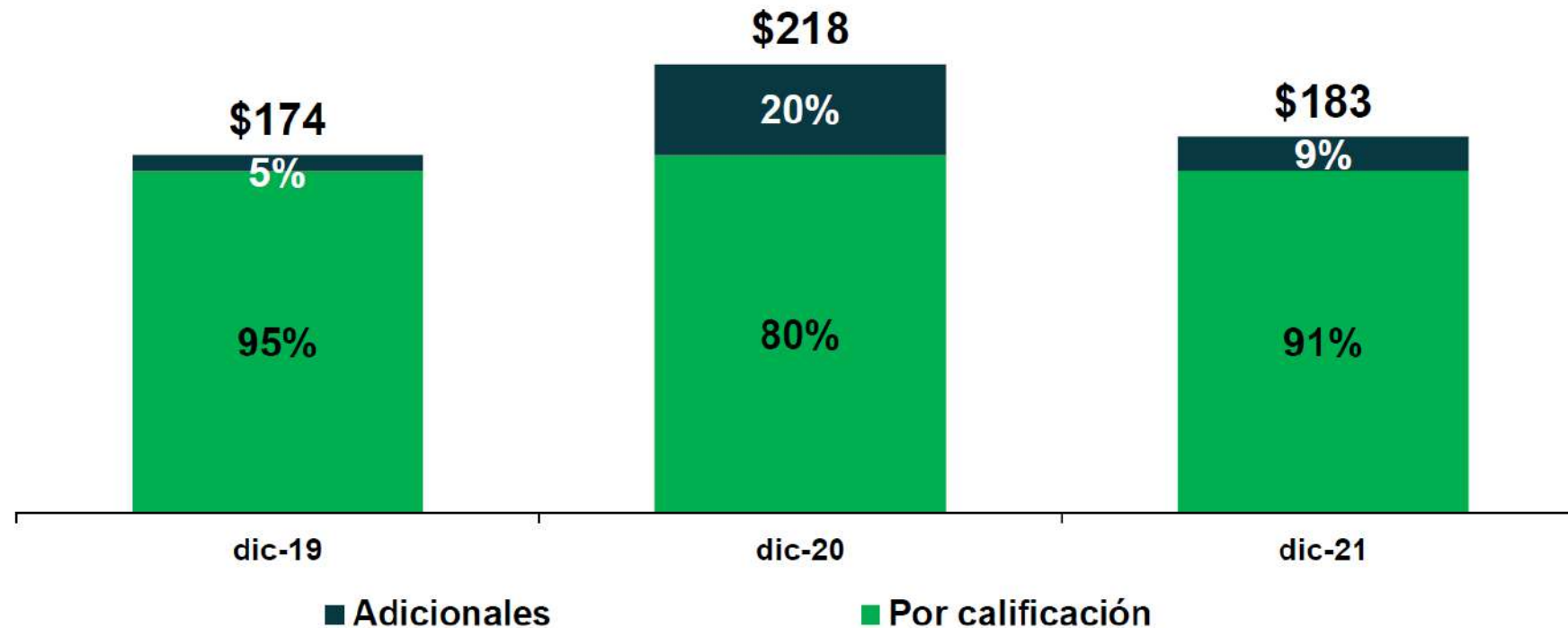
## Reservas por Riesgos Crediticios

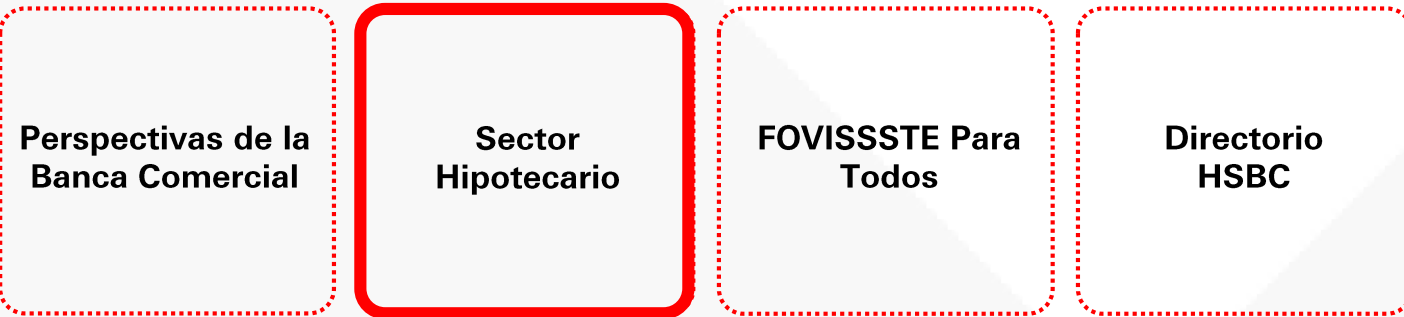
Fuente: ABM con información de CNBV.

Aún con la reciente liberación de reservas (por menor riesgo crediticio) la Banca mantiene niveles superiores a prepandemia; tanto en reservas regulatorias como adicional, manteniendo un adecuado nivel de cobertura.



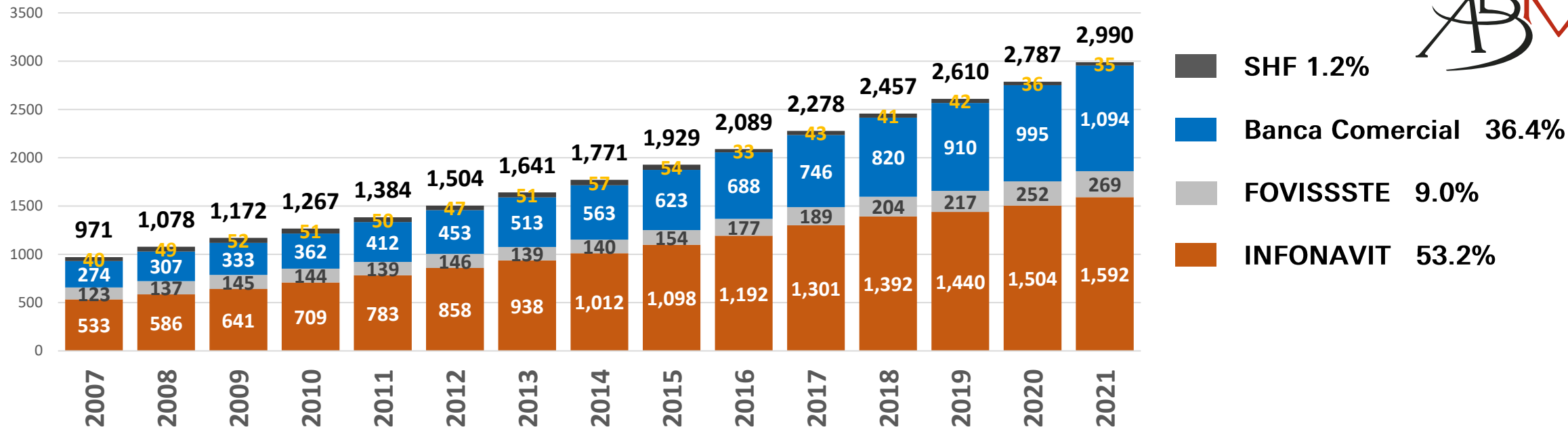
Total de Reservas por Riesgos Crediticios  
(mmdp)





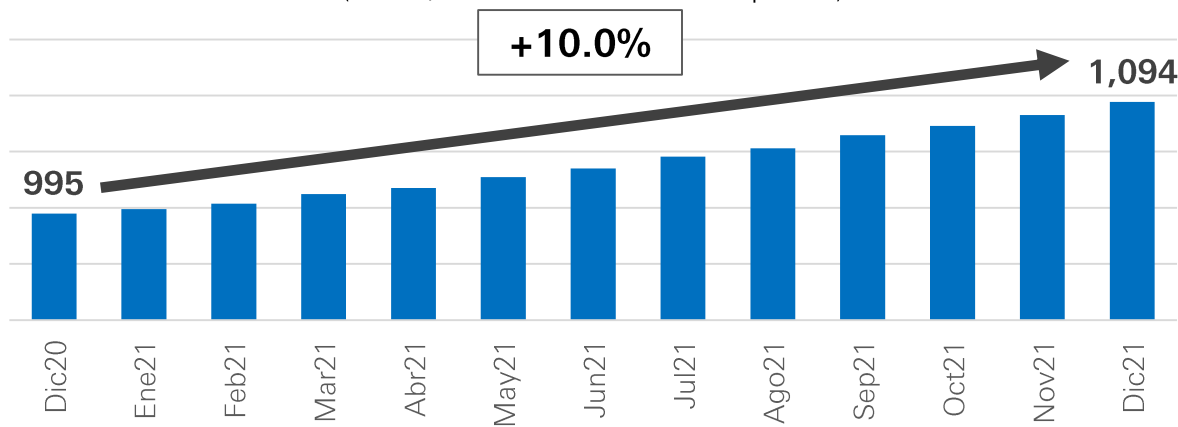
# Cartera Hipotecaria en México | Diciembre 2021

Fuente: ABM con cifras CNBV, Infonavit y Fovissste  
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)

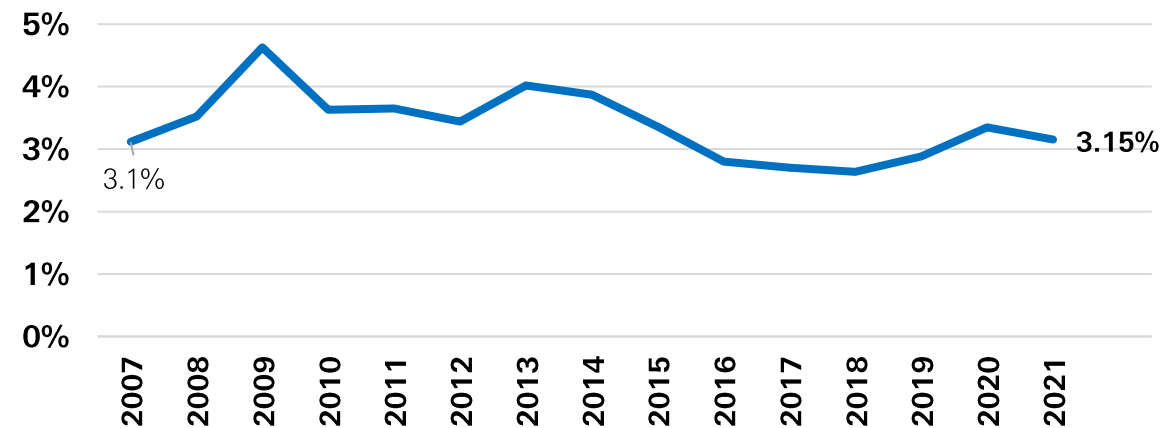


## Cartera Bancaria de Créditos a la Vivienda

(saldo, miles de millones de pesos)



## Morosidad del Portafolio Hipotecario Bancario



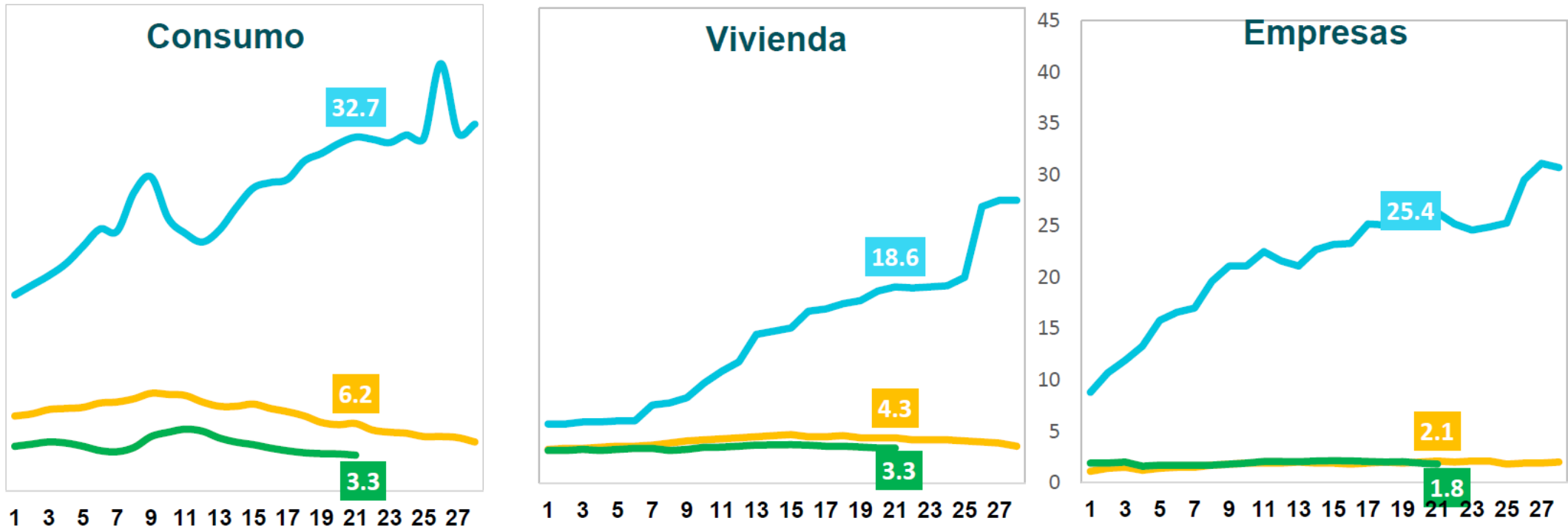
# Índices de Morosidad por Segmento de Crédito

Fuente: ABM con cifras CNBV y Banxico.



La buena gestión de riesgos así como programas de apoyo y reestructuras, el IMOR de las distintas carteras se ha comportado mejor que en crisis anteriores. La Banca es más resiliente y mejor preparada.

— Crisis 1994-1995    — Crisis 2008-2009    — Pandemia COVID-19



Número de meses transcurridos desde el inicio la crisis

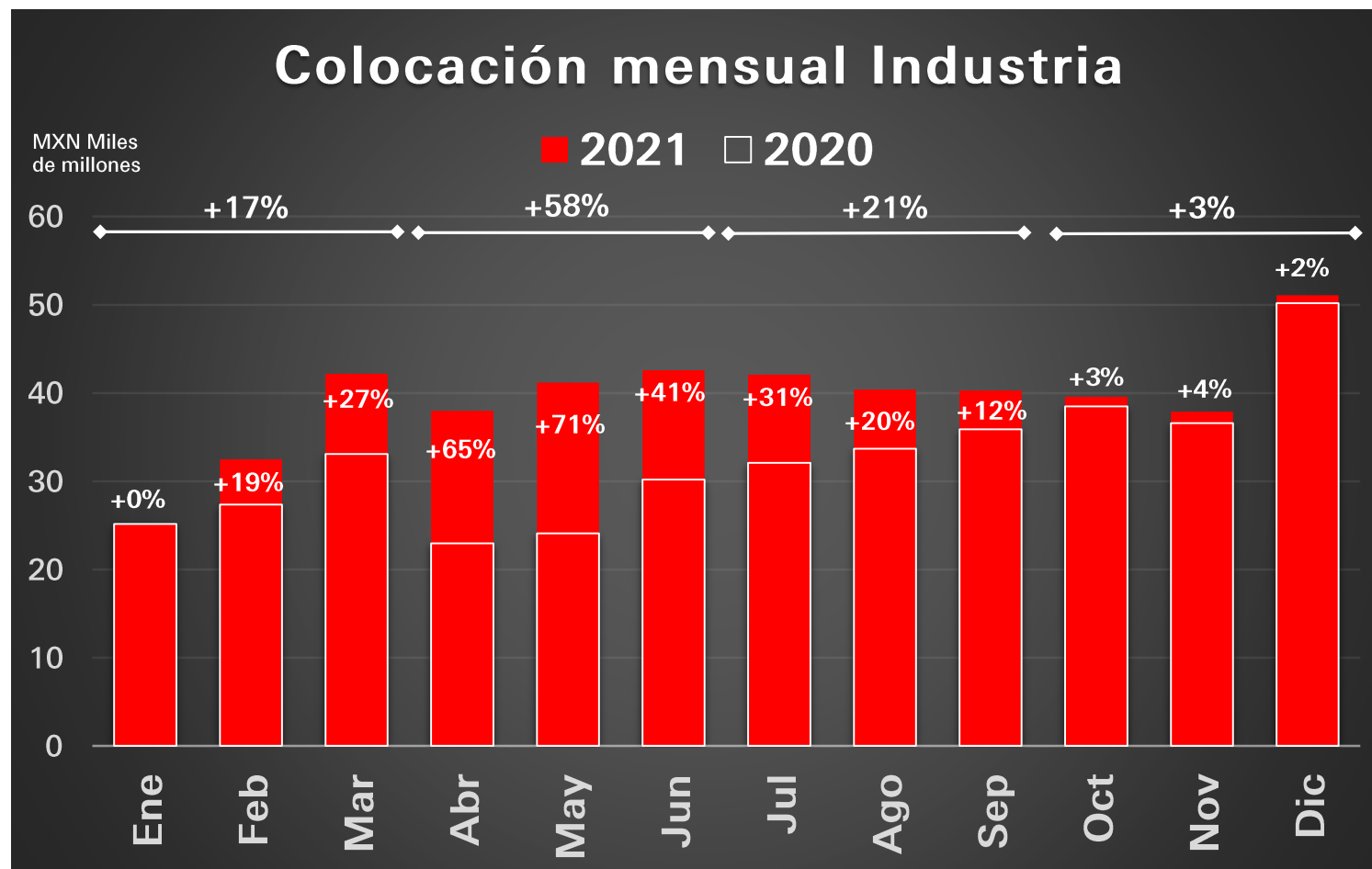
# Nueva Originación de la Industria | Infonavit + Fovissste + Banca Comercial

Fuente: ABM con cifras CNBV, Infonavit y Fovissste  
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)

## INDUSTRIA NACIONAL

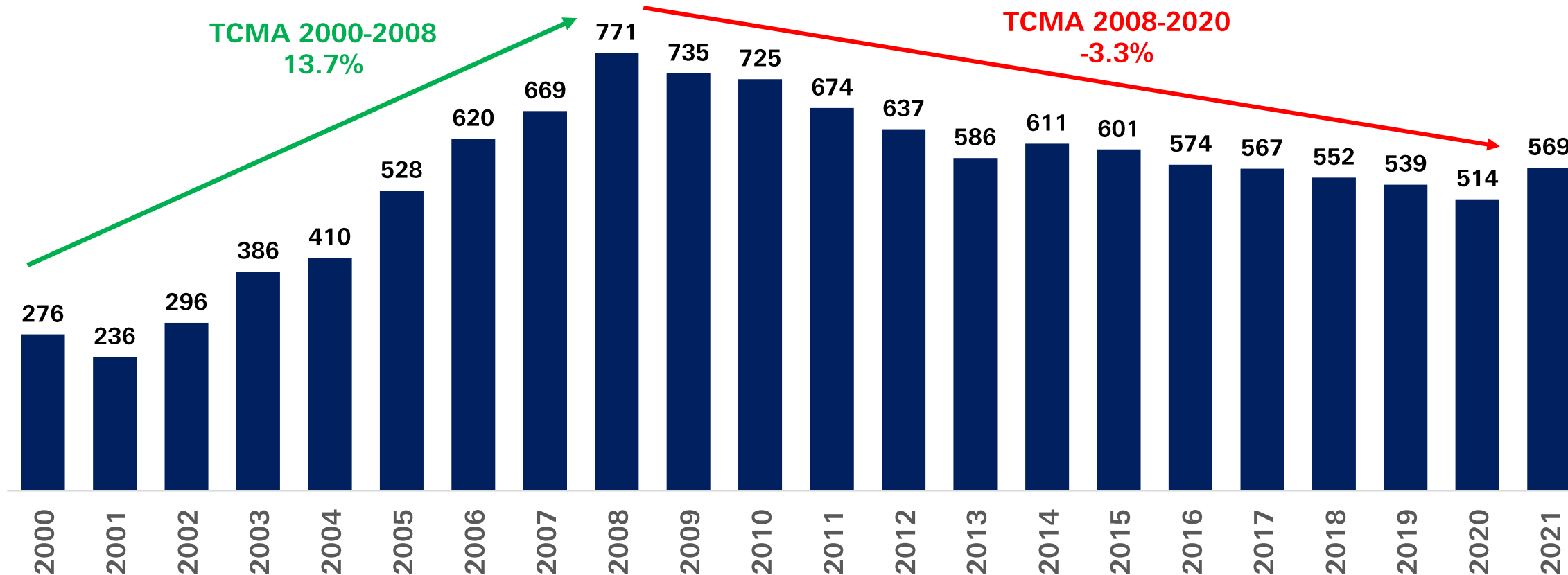
INDUSTRIA	Acumulado Mensual Ene-Dic Nueva Originación			
	dic-18	dic-19	dic-20	Var %
# Núm de créditos Miles	551.6	539	513.5	-4.7
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	352.6	388.7	389.9	0.3
Monto promedio MXN Miles	639	721	759	5.3

INDUSTRIA	Acumulado Mensual Ene-Nov Nueva Originación			
	dic-19	dic-20	dic-21	Var %
# Núm de créditos Miles	538.6	513.4	568.6	10.7
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	388.2	389.9	472	21.1
Monto promedio MXN Miles	721	759	830	9.3



## Evolución de la Industria Hipotecaria | Colocación de número de créditos

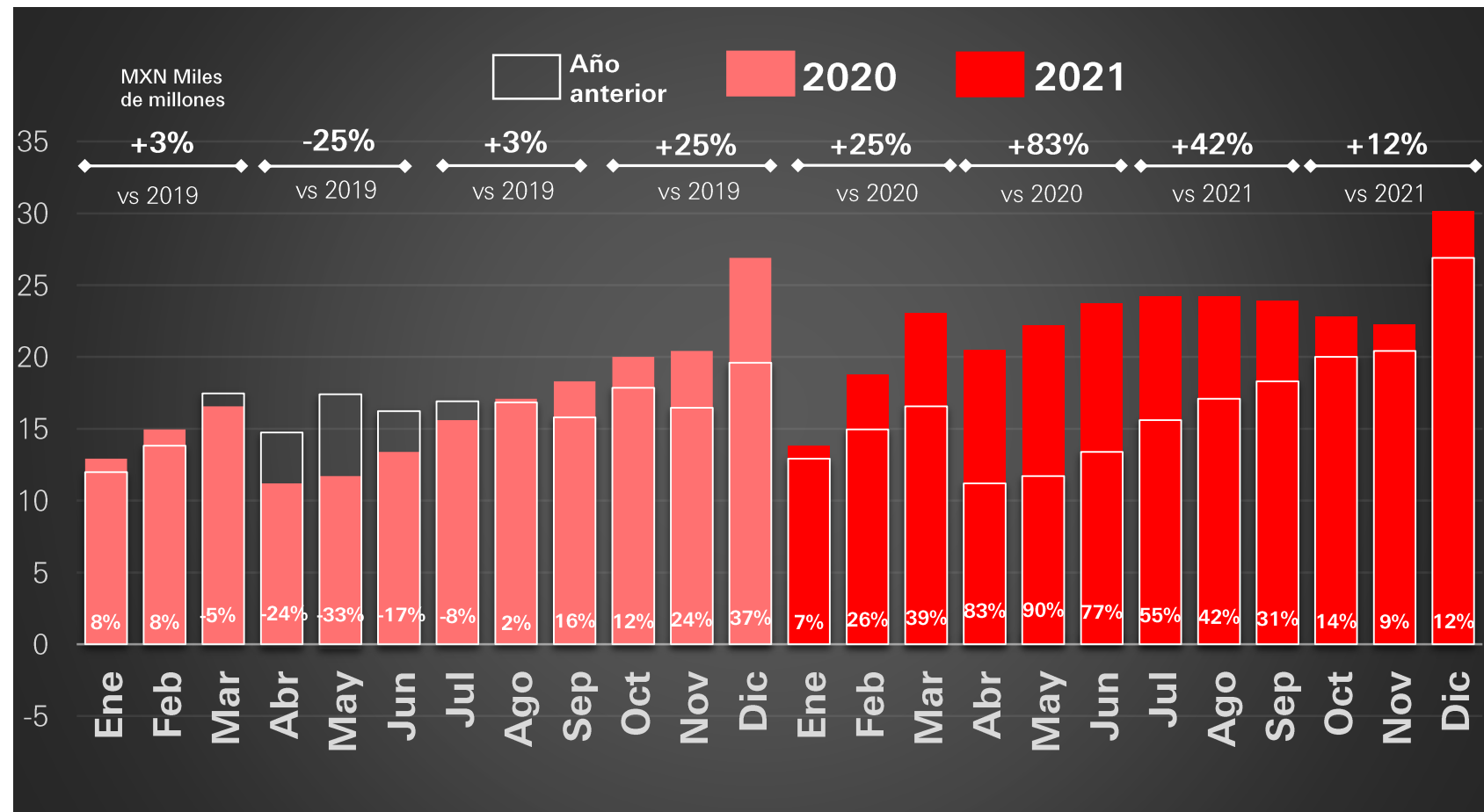
Incluye créditos hipotecarios, destinos: crédito antiguo y/o reestructurado, construcción, adquisición de vivienda (nueva o usada) y créditos a ex empleados. Fuente: CONAVI, ABM, CNBV.



# Nueva Originación de la Banca Comercial

Fuente: CNBV  
 Cifras en miles de millones de pesos (MXN)  
 Nota: Dic'21 con cifras previas

BANCA	Acumulado Mensual Ene-Dic			
	Nueva Originación			
	dic-19	dic-20	dic-21	Var %
# Núm de créditos Miles	136.5	123.3	153.3	24.3
\$ Monto colocado MXN Miles de millones	195.0	199.2	267.5	34.3
Monto promedio MXN Miles	1,428	1,615	1,745	8.0

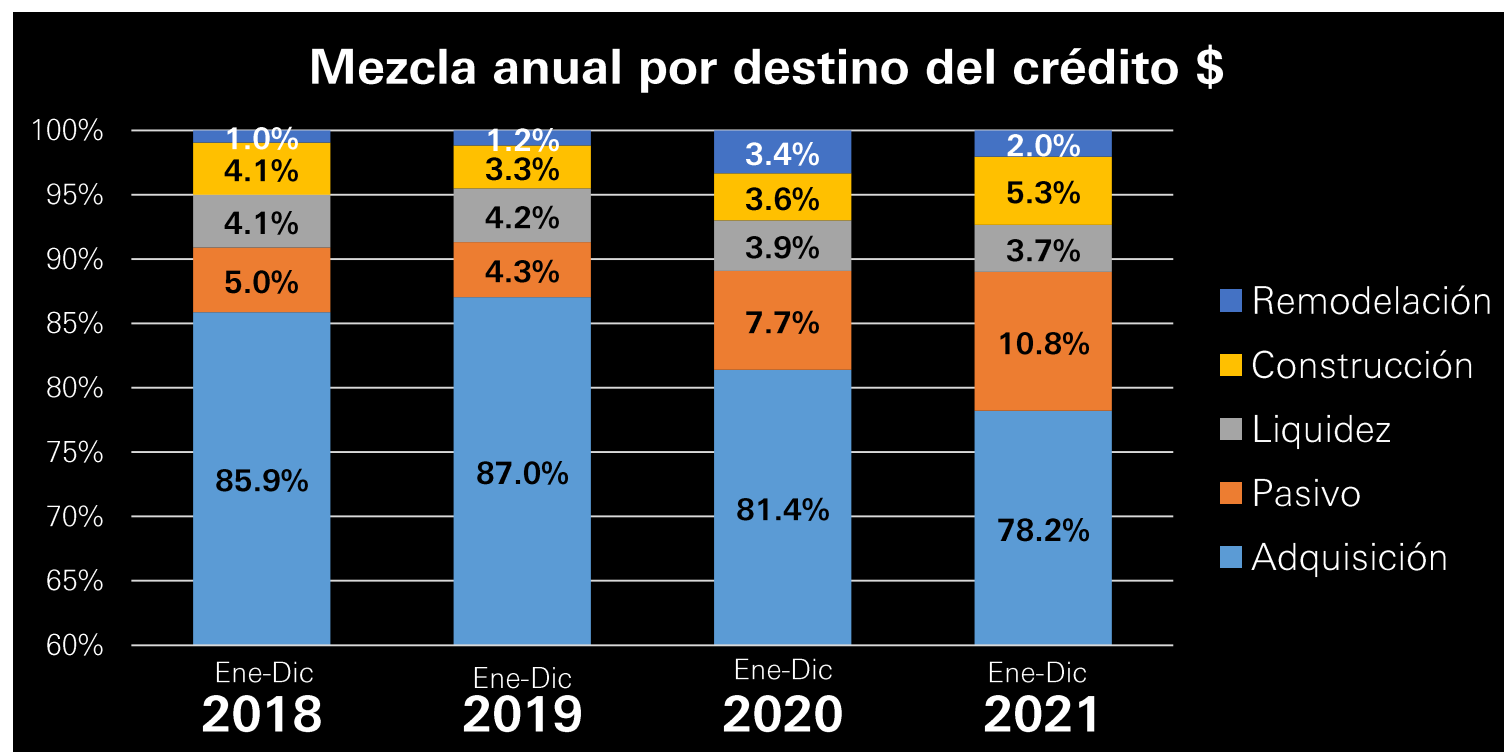




## Nueva Originación de la Banca Comercial | Por destino del crédito

Fuente: CNBV  
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)

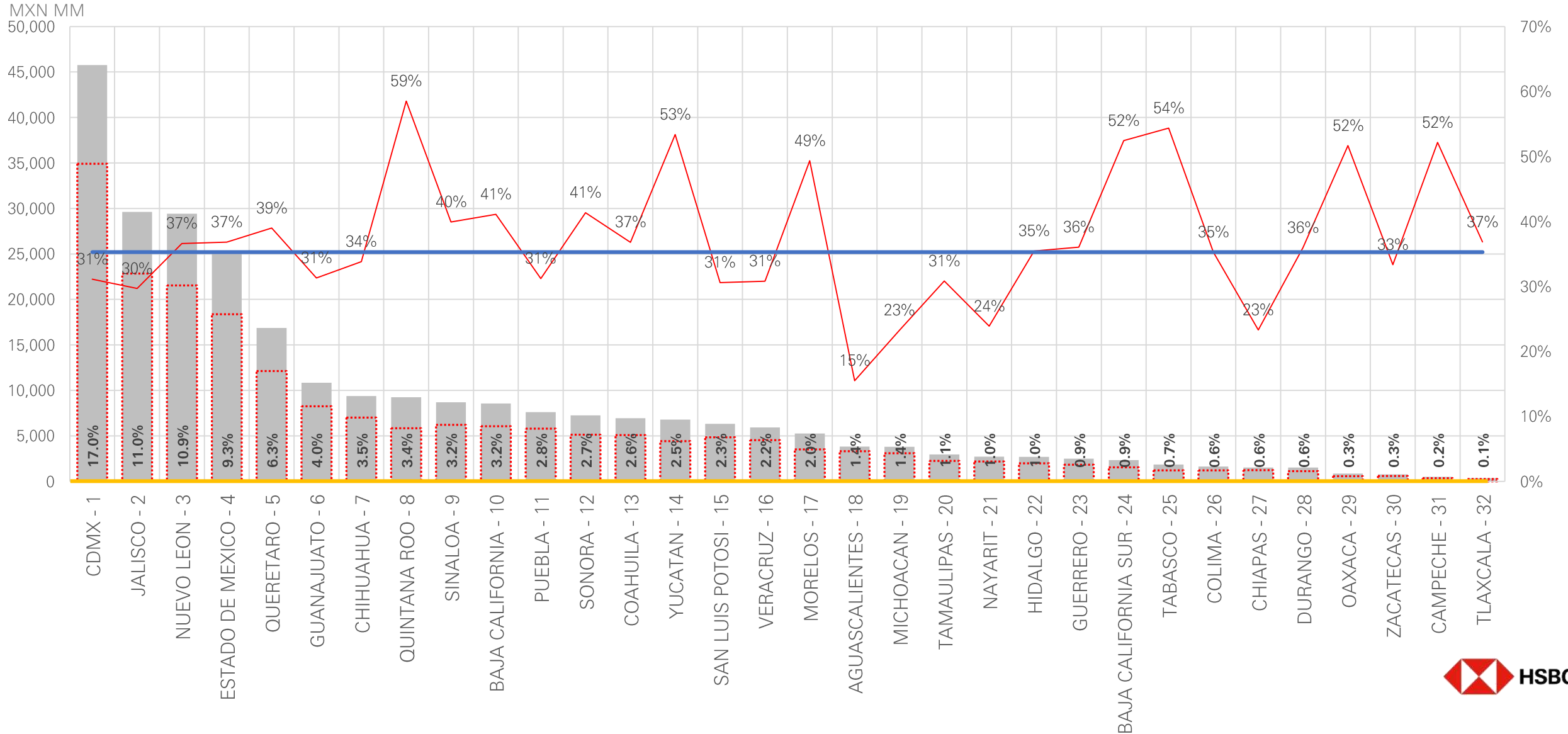
	2018 (Ene-Dic)	2019 (Ene-Dic)	2020 (Ene-Dic)	2021 (Ene-Dic)	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020
<b>Colocación Total</b>	172.8	195.5	199.2	267.5	+13%	+2%	+34%
<b>Colocación sin Pago de Pasivo</b>	164.1	187.2	183.9	240.4	+14%	-2%	+31%



# Nueva Originación de la Banca Comercial | \$ Monto colocado (12 meses)

Fuente: CNBV  
 Cifras en miles de millones de pesos (MXN)  
 Dato de Aguascalientes en revisión.

■ Ene21-Dic21    □ Ene20-Dic20    %del total Nacional    — Crec. Anual    — Media nacional

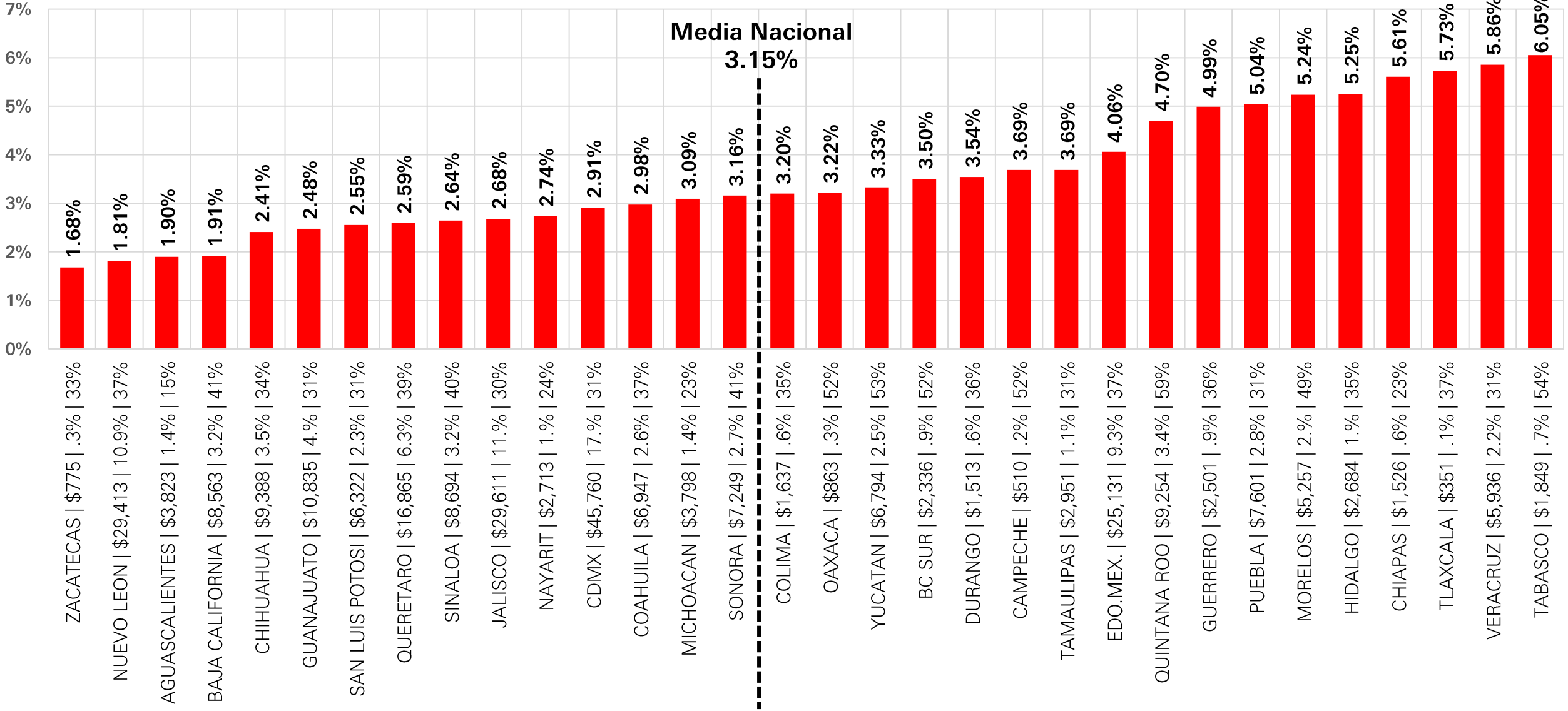


# IMOR Cartera Vencida de la Banca Comercial | Por Entidad Federativa

Fuente: CNBV a Dic'21  
Cifras en miles de millones de pesos (MXN)

Eje X: Entidad Federativa | Colocación 12 meses | %Nacional | Crecimiento 12 meses

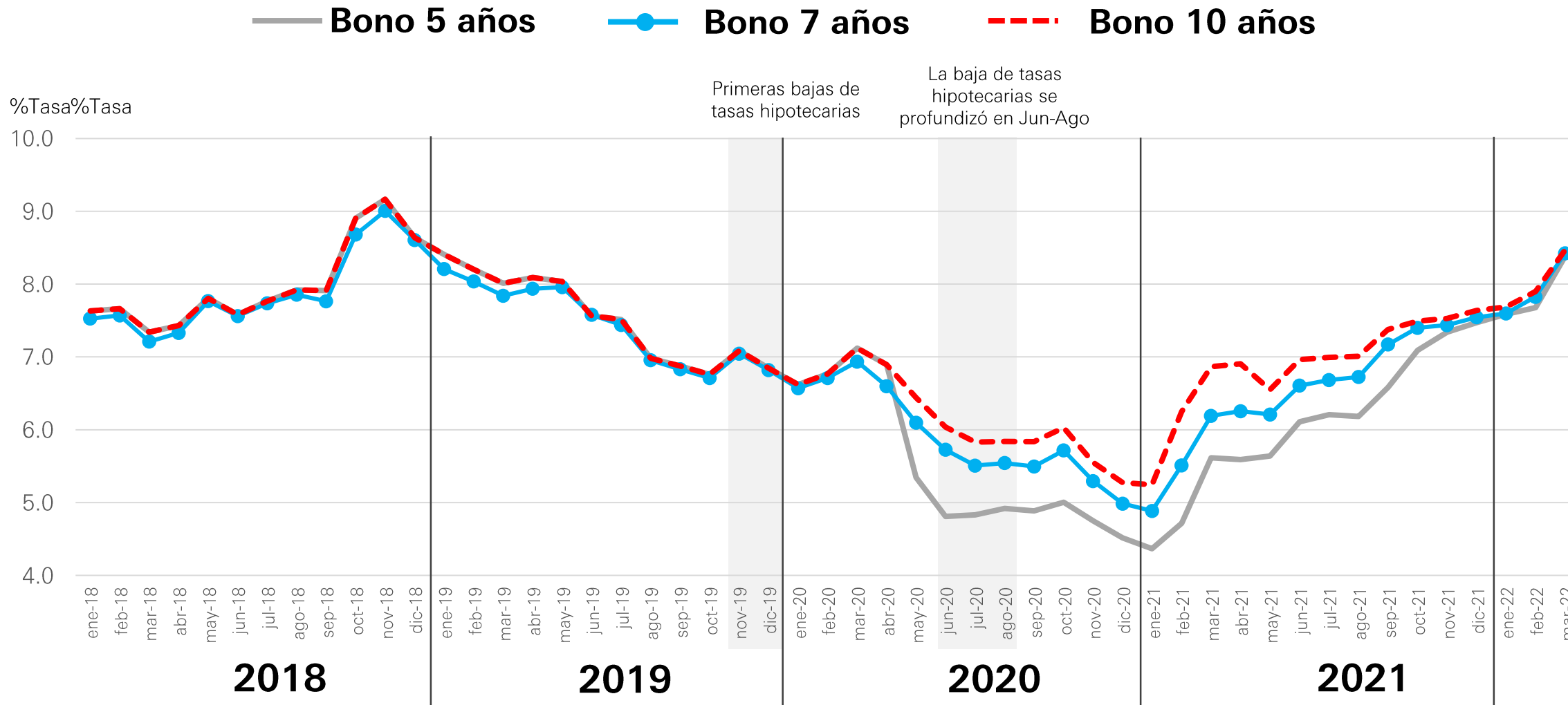
IMOR



# Costos de fondeo

Comparación entre los bonos M10, M7 y M5 <sup>2</sup>

Fuente: Investing.com  
Cifras al 9-mar-2021



1 El Bono a 5 y 7 años se incluye a manera de comparación dado el prepago identificado en el producto Hipotecario en el Mercado, el cual suele considerarse en la asignación de costos asociados por las tesorerías de los bancos.

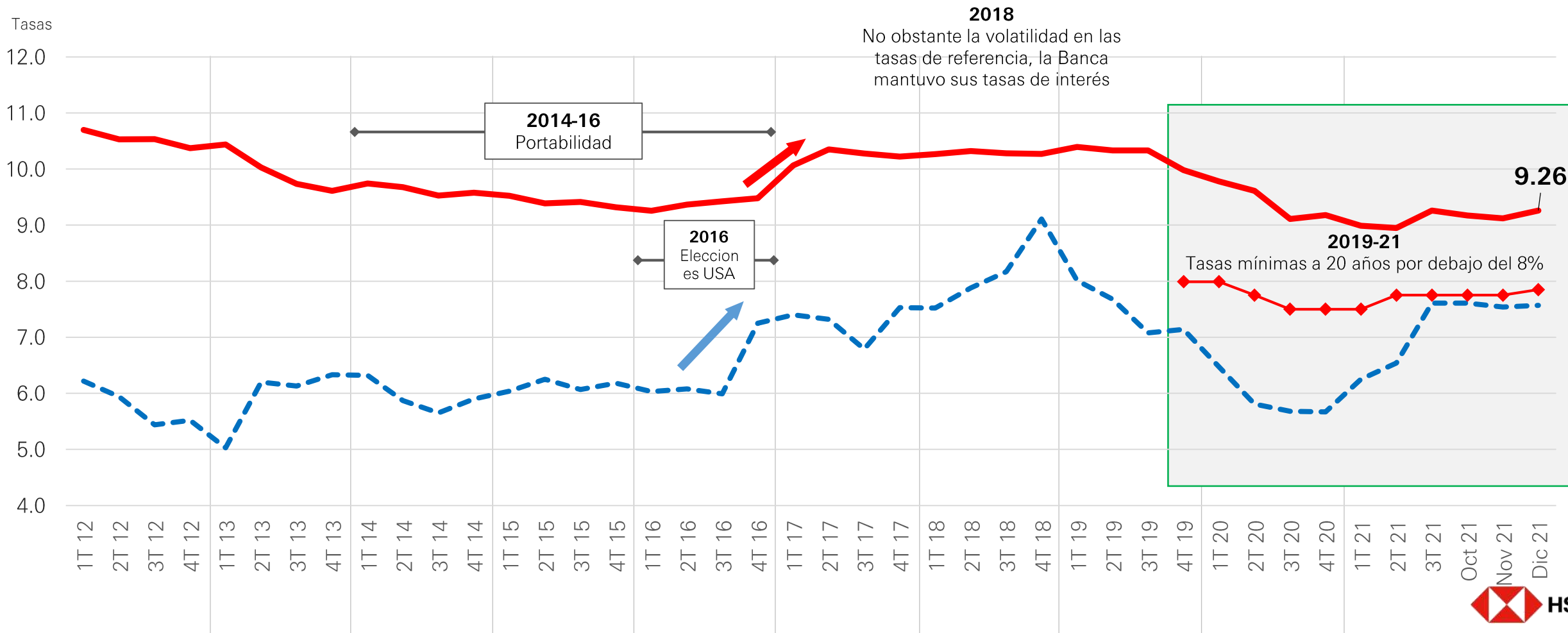
2 Los precios de transferencia de los bancos no se basan necesariamente en bonos gubernamentales, se muestran como una referencia simplemente. Cada observación representa el promedio del valor de cierre y apertura del mes.

# Evolución de las tasas bancarias

Fuente: ABM con cifras CNBV y Banxico  
Todos los bancos



— Tasa de Adquisición Promedio Ponderado
 - - - Tasa Bono M10 (referencia, cierre de mes)
 —◆— Tasa más baja del mercado a 20 años







1 CONDICIONES GENERALES

2 ESQUEMAS DE CRÉDITO

3 FORMALIZACIÓN Y SERVICIO POSTVENTA










**MÁS DE DOS AÑOS DE EXPERIENCIA EN LA OPERACIÓN DE FOVISSSTE PARA TODOS NOS RESPALDAN COMO LA MEJOR OPCIÓN DEL MERCADO**

Hemos creado una historia de éxito para beneficiar a los trabajadores al servicio del Estado mediante el financiamiento en la adquisición de vivienda.

Contamos con un equipo 100% dedicado a la operación de FOVISSSTE Para Todos, lo que nos permite ofrecer la mejor experiencia y servicio al cliente.



## Beneficios

-  Tasa de interés preferencial y **sin cobro de comisiones**, además tenemos  
**¡El CAT más bajo del mercado!**
-  FOVISSSTE realizará el **descuento** del crédito **vía nómina**.
-  Las **aportaciones patronales** subsecuentes se destinarán **como pagos anticipados**, lo cual reduce el plazo y los intereses.
-  Financiamiento de hasta el 95% del valor de la vivienda, y puede llegar al **100% del financiamiento** con el SSV.
-  Se pueden sumar ingresos del cónyuge para alcanzar una **línea de crédito mayor** (FOVISSSTE Para Todos Mancomunado).
-  **Posibilidad de sumar ingresos** de otra fuente o un coacreditado para otorgar un crédito adicional con la misma tasa de interés de FOVISSSTE Para Todos.
-  **Sin** necesidad de **pagos** adelantados o **dobles** al inicio del crédito.



## Esquemas

### FOVISSSTE PARA TODOS



#### Características

**No** requiere sorteo

Utiliza SSV

Descuento de mensualidad **vía nómina**

Reducción de plazo con aportaciones patronales

Crédito en **pesos, tasa fija y pagos conocidos**

Monto de crédito mayor, en función de salario base **y compensación garantizada**

Tasa de interés preferencial desde **8.35%** hasta **8.85%** a 20 años **¡Sin comisiones!**

CAT desde **9.4%** y hasta **9.8%**,

Se puede llegar al 100% de financiamiento con el SSV

### FOVISSSTE TRADICIONAL



#### Características

Requiere sorteo

Utiliza SSV

Descuento de mensualidad vía nómina

Reducción de plazo con aportaciones patronales

Crédito en UMA's

UMA's+ 4% a 6%

### Créditos Bancarios Tradicionales

#### Características

Criterios de acuerdo a capacidad de pago y perfil de cliente

No utiliza SSV, enganche requerido del ahorro del trabajador

Pago mensual en ventanilla bancaria, o a través de banca electrónica

No se aplica las aportaciones patronales

Crédito en pesos, tasa fija y pagos conocidos

Líneas de acuerdo a capacidad de pago

Amplio rango de tasas

Con diferentes comisiones (Apertura, administración o por prepago)

Rango amplio de CAT desde 9% hasta 11.6%



# Condiciones Financieras FOVISSSTE Para Todos



Aforo hasta 95%			
5 años	10 años	15 años	20 años
8.35%	8.60%	8.85%	8.85%
CAT 9.4% Factor Pago \$20.44 Seguro Daños FOVISSSTE	CAT 9.5% Factor Pago \$12.45 Seguro Daños FOVISSSTE	CAT 9.8% Factor Pago \$10.05 Seguro Daños FOVISSSTE	CAT 9.7% Factor Pago \$8.90 Seguro Daños FOVISSSTE
<b>SIN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comisión por apertura</li> <li>• Gastos de Investigación</li> <li>• Comisión por administración</li> <li>• Comisión por prepago</li> </ul>			

**¡El CAT más bajo del mercado!**

**NOTA: No se podrá utilizar el SV para gastos notariales**



# Seguros



## Daños

FOVISSSTE

\$17 pesos al mes (\$204 anual)

Huracanes  
 Incendios / rayos  
 Erosión del terreno  
 Riesgos geológicos  
 Inundaciones por lluvias  
 Terremotos / Erupción volcánica  
 Daños por heladas o baja temperatura

Valor destructible



## Vida

HSBC con condiciones financieras muy competitivas y una de las coberturas más amplias del mercado

**Proporcionado por**



**Costo**

0.33 al millar



**Coberturas**

Fallecimiento  
 Invalidez parcial o total  
 Desempleo



**Base de cálculo**

Saldo insoluto del crédito



**Suma Asegurada**

Saldo insoluto del crédito  
 Monto de la mensualidad del crédito  
 • Hasta por 3 meses sin reinstalaciones

Para el Seguro de Daños no existe desembolso alguno por parte del cliente ya que este se cubre con la primer aportación patronal del año.



# MERCADO OBJETIVO

## PARA TRABAJADORES

- Activos afiliados al FOVISSSTE
- Laboren en dependencias autorizadas
- Cumplan con las políticas de crédito de HSBC (Flexibles para este esquema)
- Aplica para Segundo Crédito FOVISSSTE
- Ingresos adicionales

## EXCLUSIONES

- Pensionados
- Dependencias con portación de armas *(Excepto personal administrativo)*



## Requisitos de Contratación



### Para análisis de crédito:

- Solicitud de crédito (Incluye cuestionario médico)
- Identificación oficial
- Comprobante de ingresos (1 mes)
- Comprobante de domicilio
- Documento con el SSV emitido por el FOVISSSTE a través del simulador de crédito.



### Ingresos, crédito e inmueble

- Ingresos mínimos \$7,000 pesos
- Monto mínimo de crédito \$100,000
- Valor mínimo de la garantía \$350,000

### Edad mínima y máxima

- Desde 25 años hasta 69 años 11 meses
- La suma de la edad más el plazo del crédito debe ser menor a 79 años 11 meses al momento de la firma del crédito



### Domicilio, laboral e historial crediticio:

- Arraigo domiciliario, igual o mayor a 1 año o sumando 2 años considerando el domicilio actual más el anterior.
- Laboral 6 meses o nómina HSBC 1 mes
- Contar con 18 meses de cotización
- No se requiere contar con historial crediticio, sin embargo si el BC reporta referencias, éstas son evaluadas.

## VALIDACIÓN DE ANTIGÜEDAD

El cliente deberá cumplir con la **antigüedad** mínima de cotización, la cual es de **9 bimestres**.

El **Expediente Electrónico Único** es un documento requerido para iniciar etapas de Formalización, sin embargo si se cuenta con el de forma anticipada podremos detectar oportunamente el dato requerido.

La antigüedad de cotización se podrá validar en el apartado "Historial de Cotización FOVISSSTE", donde podremos verificar el histórico de dependencias donde ha laborado el trabajador.

Esta antigüedad puede ser acumulable, es decir, no necesariamente deberá haber trabajado 9 bimestres consecutivos en la dependencia.

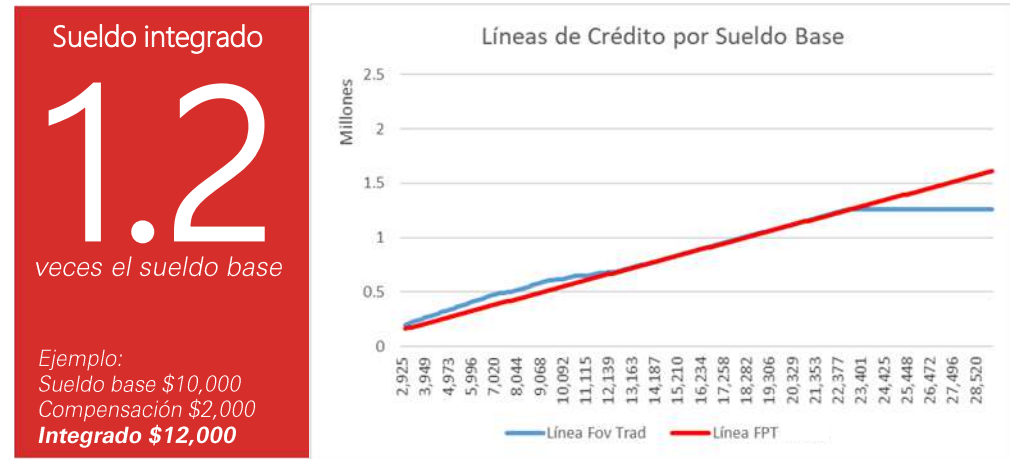
HISTORIAL DE COTIZACIÓN FOVISSSTE			
<b>SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA (SEP)</b>			
<b>GOBIERNO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, SISTEMA EDUCATIVO ESTATAL</b>			
Tipo de Periodo	Fecha de Inicio	Fecha de Término	Sueldo Básico
CERTIFICADO	01/07/1987	30/09/1994	\$1,041.11
<b>SECRETARIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTE DE TAMAULIPAS</b>			
<b>SECRETARIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTE DE TAMAULIPAS</b>			
Tipo de Periodo	Fecha de Inicio	Fecha de Término	Sueldo Básico
CERTIFICADO	01/09/1984	31/12/1984	\$24.48
CERTIFICADO	01/01/1985	03/06/1985	\$31.80
CERTIFICADO	04/06/1985	31/12/1985	\$37.50
CERTIFICADO	01/01/1986	31/05/1986	\$49.50
CERTIFICADO	01/06/1986	21/10/1986	\$61.95
CERTIFICADO	22/10/1986	31/12/1986	\$74.40
CERTIFICADO	01/01/1987	31/03/1987	\$91.50
CERTIFICADO	01/04/1987	30/06/1987	\$109.80
CERTIFICADO	01/10/1994	15/12/1994	\$458.10
CERTIFICADO	16/12/1994	31/03/1995	\$490.20
CERTIFICADO	01/04/1995	15/08/1995	\$2,241.90
CERTIFICADO	16/08/1995	31/05/1996	\$2,504.62
CERTIFICADO	01/06/1996	15/06/1996	\$2,749.84
CERTIFICADO	16/06/1996	31/03/2007	\$14,601.00
NORMAL	01/04/2007	A LA FECHA	\$2,504.62

El cliente podrá obtener el **expediente electrónico único** en <https://oficinavirtual.issste.gob.mx/>



# Comparación de Líneas de Crédito

La línea de crédito otorgada por HSBC regularmente es superior a la otorgada por el FOVISSSTE tradicional en todos los rangos salariales ya que en la mayoría de los casos el sueldo integrado es muy superior al Sueldo Base



Nota: Considera que las obligaciones del clientes son equivalentes a 30% de su sueldo integrado





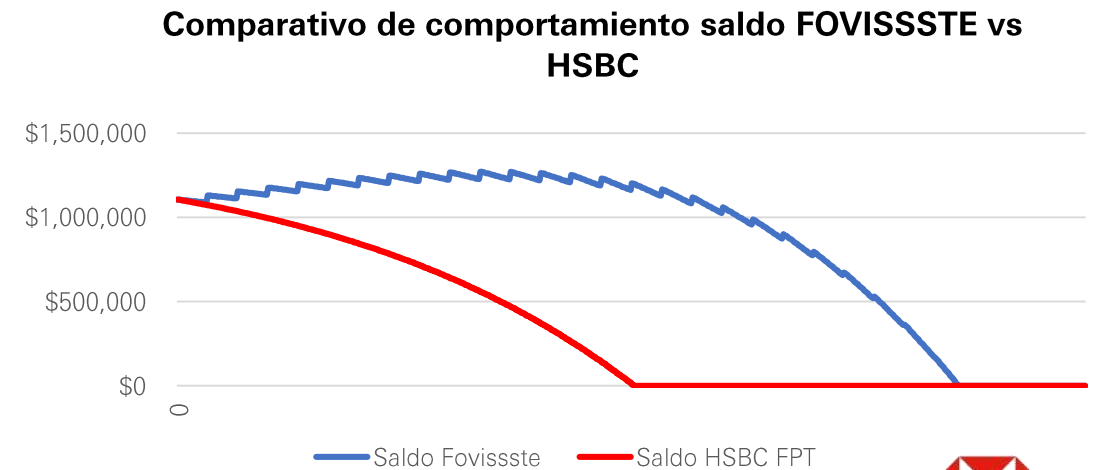
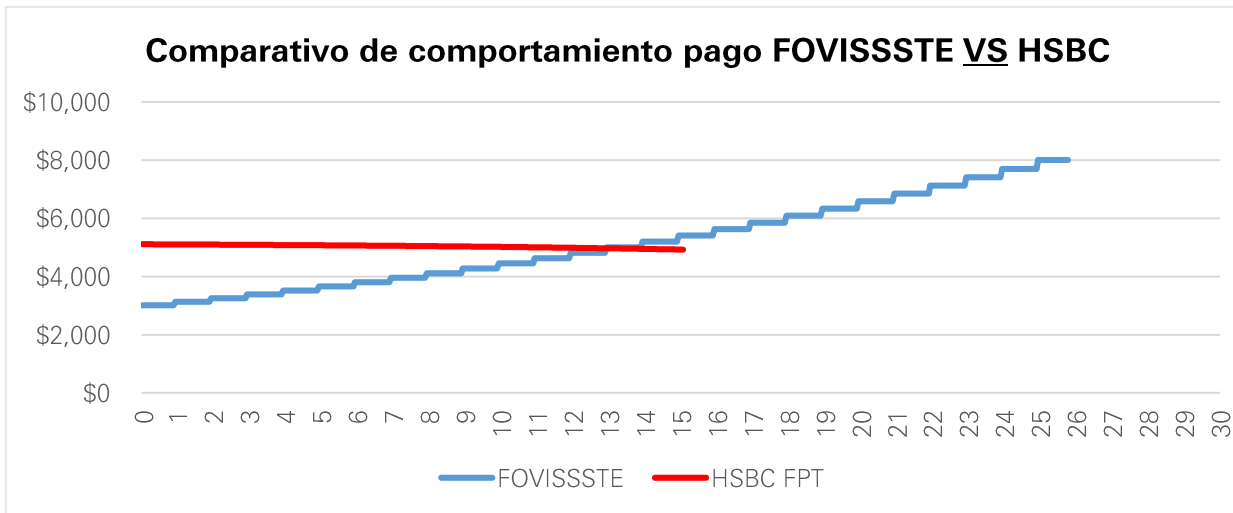
## Ejemplo FOVISSSTE Para Todos vs FOVISSSTE Tradicional

Cliente con un sueldo base de \$20,000

Por su sueldo base el cliente tendría con FOVISSSTE tradicional un préstamo de \$1,104,572 a una tasa de 6%.

Este cliente tendría acceso a una línea de crédito de hasta **\$1,578,378 con FOVISSSTE Para Todos HSBC**

Concepto	FOVISSSTE Tradicional	HSBC FOVISSSTE Para Todos
<b>Monto de crédito</b>	<b>\$1,104,572.49</b>	<b>\$1,104,572.49</b>
<b>Tasa de interés</b>	6.0%	8.85%
<b>Costo anual total</b>	10.2%	9.7%
<b>Pago Quincenal Inicial</b>	\$3,008.50	\$5,106.66
<b>Pago Quincenal Final</b>	\$8,006.01	\$4,924.89
<b>Plazo de liquidación ( Años )</b>	25.8	15.1
<b>Total de intereses a pagar</b>	<b>\$1,572,494</b>	<b>\$909,969.13</b>



Nota: Considera inflación e incremento salarial de 4% anual durante la vida del crédito y sueldo integrado de 1.8 veces sueldo base

Nota: Considera que las obligaciones del clientes son equivalentes a 30% de su sueldo integrado

PARA USO EXCLUSIVO DE CANALES DE DISTRIBUCIÓN (BROKERS, SOFOMES, DESARROLLADORES Y SUCURSALES). NO DIRIGIDO A CLIENTE FINAL. Material con fines informativos y de comunicación, consulta detalles de la oferta con tu Ejecutivo Hipotecario o en [www.hsbc.com.mx](http://www.hsbc.com.mx) para mayor información



1 CONDICIONES GENERALES

2 ESQUEMAS DE CRÉDITO

3 FORMALIZACIÓN Y SERVICIO POSTVENTA

# ESQUEMAS COMBINADOS



## FOVISSSTE Para Todos Individual

Aplica para personal activo afiliado al ISSSTE, que labore en dependencias autorizadas, el destino es la adquisición de vivienda nueva o usada o de un segundo crédito.



## FOVISSSTE Para Todos Mancomunado

Cuando los dos cónyuges sean derechohabientes del FOVISSSTE podrán unir sus ingresos y ser sujetos a obtener **FOVISSSTE Para Todos Mancomunado**.



## FOVISSSTE Para Todos más Mercado

Cuando uno de los cónyuges es derechohabiente del FOVISSSTE y su cónyuge obtenga ingresos comprobables provenientes de otras fuentes, podrán unir sus ingresos y ser sujetos a obtener **FOVISSSTE Para Todos más Mercado**.



## FOVISSSTE Para Todos más Ingresos Adicionales

Se podrán considerar los ingresos adicionales provenientes de otras fuentes como salarios en la iniciativa privada o actividades empresariales independientes.

Esto aplica para el derechohabiente que tiene un ingreso adicional comprobable como es el caso del sector educativo y sector salud.

# FOVISSSTE PARA TODOS INDIVIDUAL

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



Aplica para personal activo afiliado al ISSSTE, que labore en dependencias autorizadas, el destino es la adquisición de vivienda nueva o usada o de un segundo crédito.



Se utilizará la subcuenta de vivienda.



Se firma un solo instrumento (escritura),



La retención del crédito de FOVISSSTE Para Todos se realiza vía nómina.



El LTV máximo del crédito combinado más Saldo de Subcuenta de la Vivienda no deberá superar el 100% para gastos notariales.

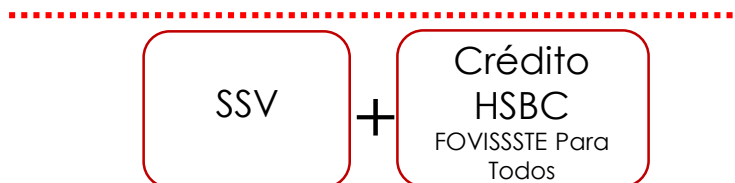


## FOVISSSTE Para Todos Individual



Mónica trabaja en la  
Secretaría de Economía

**Mónica**  
(cotiza al ISSSTE)



- Se firma una escritura
- Se otorga un solo crédito
- Se retendrá la mensualidad vía nómina
- Se utiliza la subcuenta de vivienda
- El cliente deberá de aperturar una cuenta de cheques



# FOVISSSTE PARA TODOS MANCOMUNADO

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



Aplica para cónyuges o concubinos (*Con fe de hechos notarial*) afiliados al FOVISSSTE (Primer crédito de ambos participantes)  
*No aplica para familiares en línea directa.*



Se utilizarán las subcuentas de vivienda de ambos participantes.



Se firma un solo instrumento (escritura), dentro del crédito uno de los cónyuges participará como el titular del crédito y el otro será el coacreditado.



A cada participante se le retiene el pago correspondiente a su crédito directamente de su nómina.



En el contrato se especifican dos partidas de crédito:

- Crédito HSBC FOVISSSTE Para Todos
- Mutuo de FOVISSSTE



El LTV máximo del crédito combinado más Saldo de Subcuenta de la Vivienda no deberá superar el 100% para gastos notariales.

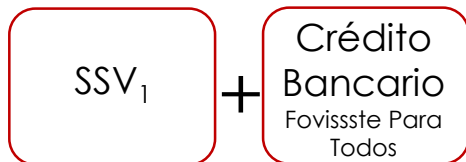


## FOVISSSTE Para Todos Mancomunado



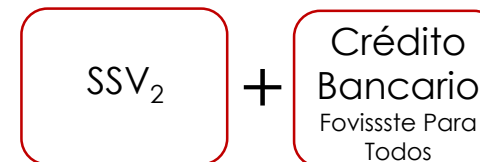
Patricia trabaja en la Secretaría de Salud

**Patricia**  
(cotiza al FOVISSSTE)



Leonardo trabaja en una institución de la SEP

**Leonardo**  
(cotiza al FOVISSSTE)



+



- Se firma una escritura con dos partidas
- Se otorga un solo crédito
- A ambos se les retendrá la mensualidad vía nómina
- Se utiliza la subcuenta de vivienda de ambos participantes
- Ambos participantes deberán de aperturar una cuenta de cheques

# FOVISSSTE PARA TODOS MÁS MERCADO

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



Aplica segundo crédito para el derechohabiente de FOVISSSTE



Aplica para cónyuges, concubinos y padres que comprueben ingresos de otras fuentes de acuerdo a su actividad económica (Asalariados e Independientes).



Se otorgarán **2 créditos**:

- Crédito HSBC FOVISSSTE Para Todos (Derechohabiente)
- Crédito Hipotecario HSBC (Cónyuge)



La retención vía nómina sólo aplica para el crédito del derechohabiente de FOVISSSTE.



En el contrato se especifican tres partidas de crédito:

- Crédito HSBC FOVISSSTE Para Todos (Derechohabiente)
- Mutuo de FOVISSSTE (Derechohabiente)
- Crédito Hipotecario HSBC (Cónyuge / Concubino)



El LTV máximo que se podrá otorgar en la suma de ambos créditos es un promedio ponderado con base en el ingreso con que participa cada figura.



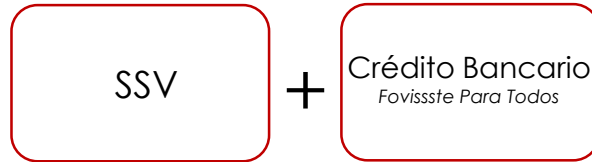


## FOVISSSTE Para Todos más Mercado



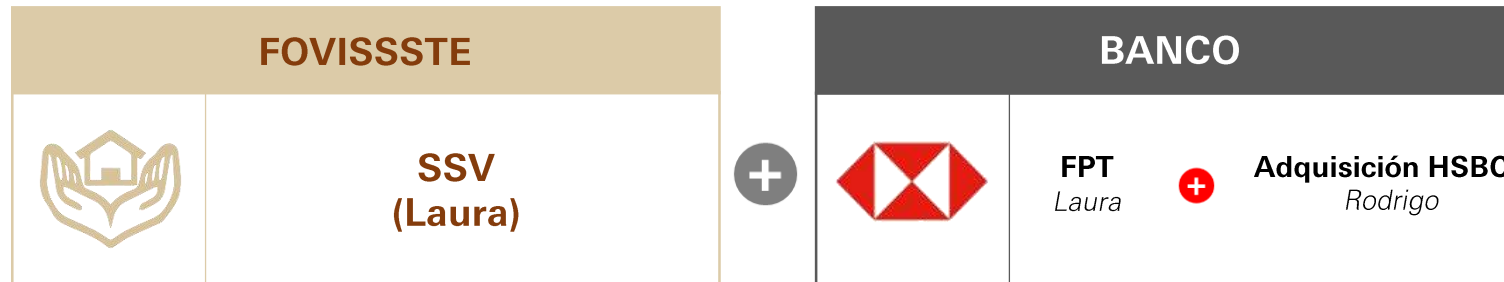
Laura trabaja en la Guardia Nacional como Directora en sistemas

**Laura**  
(Cotiza al ISSSTE)



Rodrigo es abogado de un despacho privado  
(Profesionista independiente)

**Rodrigo**  
(No cotiza al ISSSTE)



- Se firma una escritura con tres partidas
- Se otorgan dos créditos
- Únicamente se retendrá vía nómina lo correspondiente a la mensualidad del derechohabiente (Laura)
- Se utiliza la subcuenta del derechohabiente (Laura)
- Aplica segundo crédito para el derechohabiente del FOVISSSTE
- Ambos participantes deberán de aperturar una cuenta de cheques



# FOVISSSTE PARA TODOS MÁS INGRESOS ADICIONALES

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



Aplica para los trabajadores afiliados al FOVISSSTE que tengan fuentes adicionales de ingresos.



*Evaluación integral:* Las obligaciones se reparten entre los dos créditos de manera proporcional a los ingresos con que participa en cada uno.



Se otorgarán **2 créditos** a un mismo cliente:

- Crédito HSBC FOVISSSTE Para Todos
- Crédito Hipotecario HSBC



La retención vía nómina sólo aplica para el crédito de FOVISSSTE Para Todos.



En el contrato se especifican tres partidas de crédito:

- Crédito HSBC FOVISSSTE Para Todos
- Mutuo de FOVISSSTE
- Crédito Hipotecario HSBC



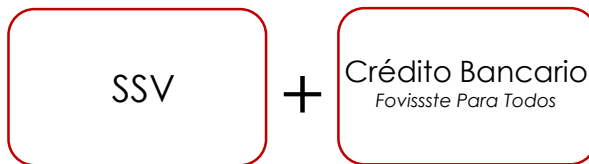
El LTV máximo que se podrá otorgar en la suma de ambos créditos es un promedio ponderado con base en el ingreso con que participa en cada crédito.



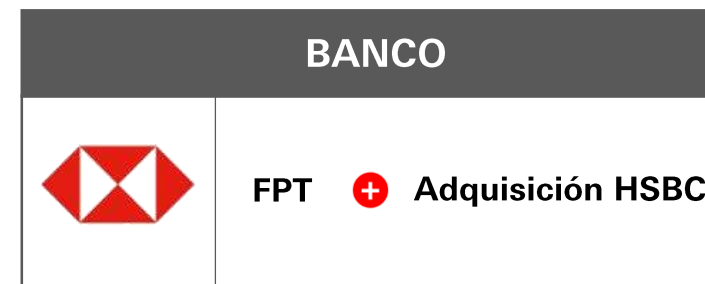
## FOVISSSTE Para Todos más Ingresos Adicionales

Esperanza es pediatra en un hospital público y en un consultorio privado

**Esperanza**  
(Hospital Público cotiza al ISSSTE)



**Esperanza**  
(Consultorio Privado no cotiza al ISSSTE)



- Aplica para los trabajadores afiliados al FOVISSSTE que tengan fuentes adicionales de ingresos.
- Se otorgan dos créditos para una misma persona
- Únicamente se retendrá vía nómina lo correspondiente a la mensualidad del crédito FOVISSSTE Para Todos
- Se utiliza la subcuenta
- La escritura tiene 3 partidas de crédito



## La mejor opción para cierto perfil de trabajadores

FOVISSSTE Tradicional	Perfil	FOVISSSTE Para Todos
	Casado	→  <i>Esquema mancomunado</i>
	Médico / Maestro	→  <i>Ingresos adicionales</i>
	Sueldo base >15k	→ 
	Compensación garantizada >50% del sueldo base	→ 
	Intención de pagar en menos de 17 años	→ 
	Mayor línea de crédito	→ 
	Personal con incremento salarial mínimo	→ 
	Pago fijo no creciente	→ 
	Sin incremento de saldo	→ 





1 CONDICIONES GENERALES

2 ESQUEMAS DE CRÉDITO

3 FORMALIZACIÓN Y SERVICIO POSTVENTA








## Documentos Formalización

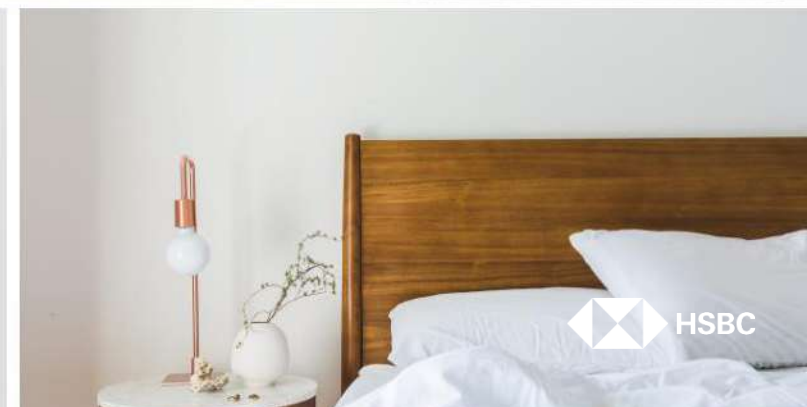


- ✓ La formalización sólo puede realizarse con un padrón específico de notarías definido por HSBC y FOVISSTE.
- ✓ Informa al cliente que durante el proceso de formalización no debe realizar ningún movimiento en su Afore, ya que cualquier cambio en el SAR demorará el proceso de pago

## Características de la Vivienda

Las viviendas deberán de cumplir los siguientes términos y condiciones para ser considerados como una garantía favorable.

-  El grado de terminación de la vivienda y áreas comunes que permitan la habitabilidad y funcionalidad de la vivienda deberán ser del 100%.
-  La superficie construida no podrá ser menor a 40m<sup>2</sup>
-  Contar con una vida útil remanente mínima de 360 meses
-  La vivienda deberá cumplir con la regla 3 a 1, es decir el terreno no deberá exceder en esta proporción a la construcción. (Ejemplo; si el terreno tiene una superficie de 90m<sup>2</sup>, la construcción debe tener al menos 30m<sup>2</sup>)
-  La garantía deberá contar con, al menos 2 recámaras y un baño.
-  Las viviendas nuevas deberán contar con un Seguro de calidad que: a) Proteja 10 años en la estructura; b) 5 años sobre la impermeabilización y, c) 2 años en las instalaciones (hidrosanitarias, eléctricas y gas). Este seguro deberá ser cubierto por el Desarrollador y el procedimiento para asignación se realiza a través del portal de RUV.
-  El monto mínimo de crédito es de \$100,000 y el valor mínimo de la garantía de \$350,000





# ASIGNACIÓN DE NOTARIO

Las notarias autorizadas para operara FOVISSSTE Para Todos deben de ser notarías comunes del Padrón HSBC y FOVISSSTE con acceso a SIGNOT.





# ASIGNACIÓN DE UNIDAD DE VALUACIÓN

## INTERNA

HSBC trabaja con un amplio Padrón de Unidades de Valuación con un tiempo de garantía de máximo 4 días .

## EXTERNA

Como desarrollo cuentas con el beneficio de trabajar con el avalúo de tu Unidad de Valuación.

En este caso se deberá asegurar que la CUV con la que se cerró el avalúo se haya etiquetado en RUV como FOVISSSTE Para Todos.

# 3

## PRIMEROS PAGOS

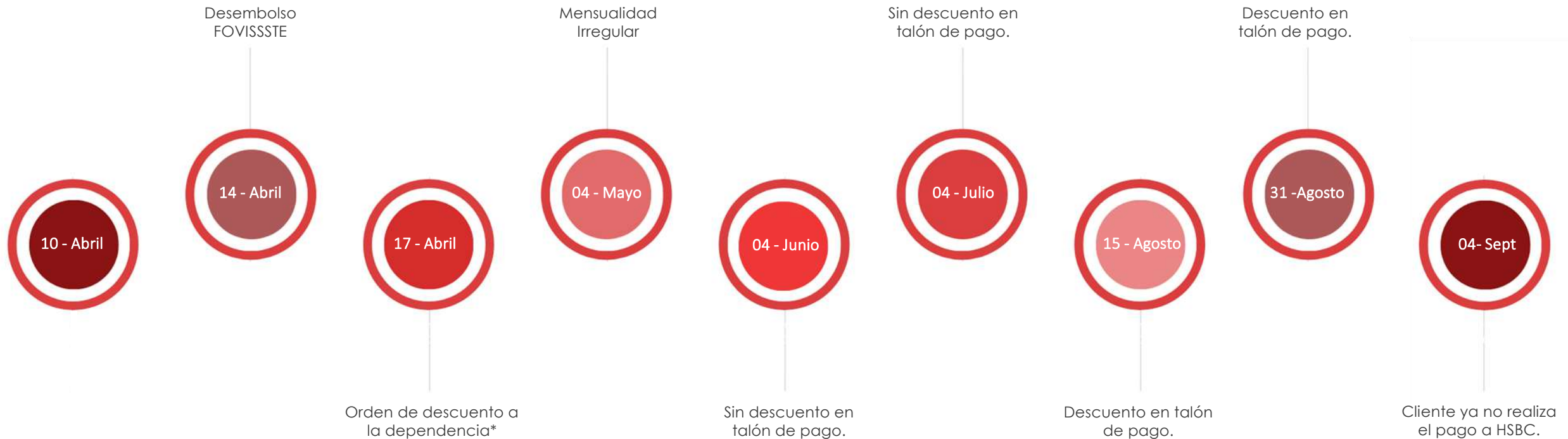
### NO SE DESCONTARÁN VÍA NÓMINA

Durante las primeras **6 quincenas** no se realizará el descuento vía nómina por lo que es obligación del cliente realizar el pago directamente a HSBC a través de alguno de los canales de pago que ponemos a su disposición.

**CONSIDERA QUE:** Si se llegara a duplicar el pago mensual, el cliente podrá levantar una aclaración en sucursal para solicitar la devolución.

## Pago de Mensualidad

El cliente será responsable de cubrir la mensualidad de su crédito los primeros 3 meses o hasta que observe su descuento en el talón de pago.



**\*La orden de descuento es la instrucción que gira FOVISSSTE a la dependencia para empezar a realizar la retención del pago del crédito.**

- La orden de descuento se genera la disposición por parte de FOVISSSTE.
- Las retenciones realizadas por su patrón los días 15 y 30 de cada mes sirven para **cubrir la mensualidad** del día 4 del **siguiente mes**, por lo que si su patrón empieza a realizar la **retención del pago** de su crédito en la **segunda quincena del mes**, el cliente debe **completar la otra mitad del pago** directamente al Banco en la fecha descrita en su tabla de amortización.



## Canales de Pago

¡Asegura el pago de las 3 primeras mensualidades!



### CAJERO AUTOMÁTICO

- Cliente acude a depositador de sucursal con el efectivo y numero de crédito.
- Disponible de lunes a viernes de 9:00 am a 10:00 pm. Sábado y domingo 24 Hrs con aplicación al día hábil siguiente.



### SUCURSAL

- Cliente acude con el efectivo a ventanilla de sucursal HSBC
- Ejecutivo de ventanilla realiza el pago con la transacción 1926 y la referencia será el número de crédito



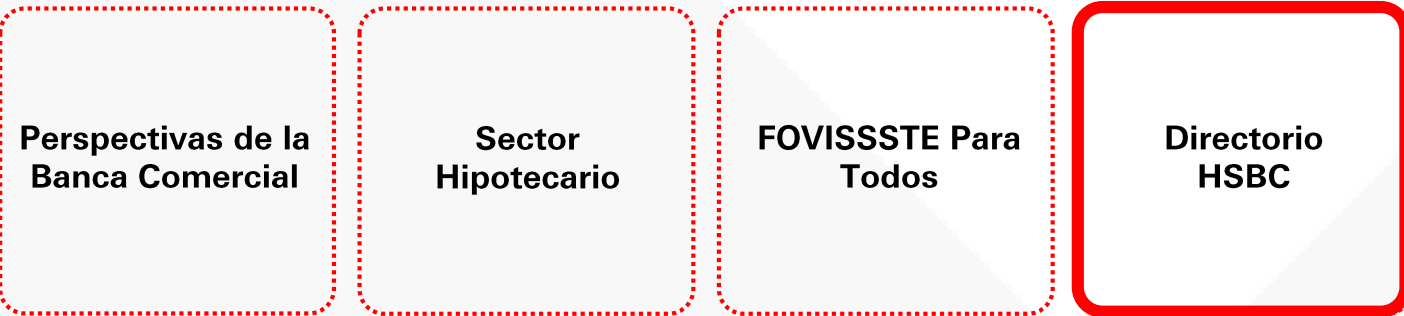
### BANCA EN LÍNEA

- Cliente debe tener el dinero de la mensualidad en la cuenta disponible.
- Ingresa al apartado Transferencias y pagos, selecciona el número de crédito e importe a transferir.

# La evolución del éxito

Cifras a marzo 2022





## Directorio Comercial

División	Subdirector	Gerente Canal Interno
<b>CENTRO</b> (Aguascalientes, Guanajuato, Hidalgo, Querétaro, SLP, Zacatecas)	<b>DANIEL ALBA</b> daniel.alba@hsbc.com.mx <i>Celular 477 128 4815</i>	<b>CECILIA ZAMBRANO</b> maria.zambrano@hsbc.com.mx <i>Celular 477 406 0712</i>
<b>METRO NORTE</b> (CDMX, Estado de México)	<b>JORGE AZPEITIA</b> jorge.azpeitia@hsbc.com.mx <i>Celular 33 3955 3222</i>	<b>JUAN PADILLA NAVARRO</b> juan.padilla@hsbc.com.mx <i>Celular 55 2909 7037</i>
<b>METRO SUR</b> (CDMX, Morelos)	<b>YAMIR MUÑOZ</b> yamir.muniz@hsbc.com.mx <i>Celular 777 103 2642</i>	<b>LILIANA VETES DIAZ</b> liliana.veites@hsbc.com.mx <i>Celular 55 4135 3916</i>
<b>NOROESTE</b> (Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Durango, Sinaloa, Sonora)	<b>CARLOS TEÓN</b> carlos.teon@hsbc.com.mx <i>Celular 662 227 1612</i>	<b>VICTOR ORDOÑEZ REYES</b> victor.ordonez@hsbc.com.mx <i>Celular 614 1049727</i>
<b>NORTE</b> (Coahuila, Nuevo León, Tamaulipas)	<b>CLAUDIA GOMEZ</b> claudia.gomez@hsbc.com.mx <i>Celular 81 1212 0841</i>	<b>FELICITAS GONZÁLEZ LUGO</b> felicitas.gonzalez@hsbc.com.mx <i>Celular 811 1252 0135</i>
<b>OCCIDENTE</b> (Colima, Jalisco, Michoacán, Nayarit)	<b>MAURICIO VAZQUEZ</b> mauricio.vazquez@hsbc.com.mx <i>Celular 33 3137 5979</i>	<b>SANDRA CAMPOS ARREOLA</b> sandra.a.campos@hsbc.com.mx <i>Celular 33 1416 2142</i>
<b>PENINSULAR</b> (Campeche, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco, Yucatán)	<b>JESUS MEDINA</b> jesus.medina@hsbc.com.mx <i>Celular 477 397 9835</i>	<b>GEORGINA GOMEZ</b> georgina.gomez@hsbc.com.mx <i>Celular 378 107 7148</i>
<b>SUR</b> (Guerrero, Oaxaca, Puebla, Tlaxcala, Veracruz)	<b>JESUS CHILACA</b> jesus.chilaca@hsbc.com.mx <i>Celular 222 320 8154</i>	<b>CARLOS HURTADO LOPEZ</b> carlos.hurtado@hsbc.com.mx <i>Celular 55 8554 2925</i>



## **Sector Hipotecario en México**

*Abril 2022, con cifras a Diciembre 2021*

**Enrique Margain Pitman**

Director Ejecutivo Secured Lending, HSBC México  
Coordinador del Comité Hipotecario de la ABM