



Cámara de Empresas Tasadoras de la República Argentina

**Jornada Mercado Hipotecario Peruano y
Mexicano. Experiencias exitosas aplicables en
Argentina**

BUENOS AIRES, Septiembre de 2011

A vertical strip of seven small images on the left side of the slide, showing various architectural and urban scenes: a modern building facade, a street view, a road with a white line, a construction site, a classical building, a modern building with a glass facade, and a classical building with a pediment.

"Modelo Exitoso de Hipoteca de Bien Futuro Peruano y su posible aplicación en Argentina"

Exposición CETRA
Dr. Juan Carlos Franceschini
Director Cdi Consultora

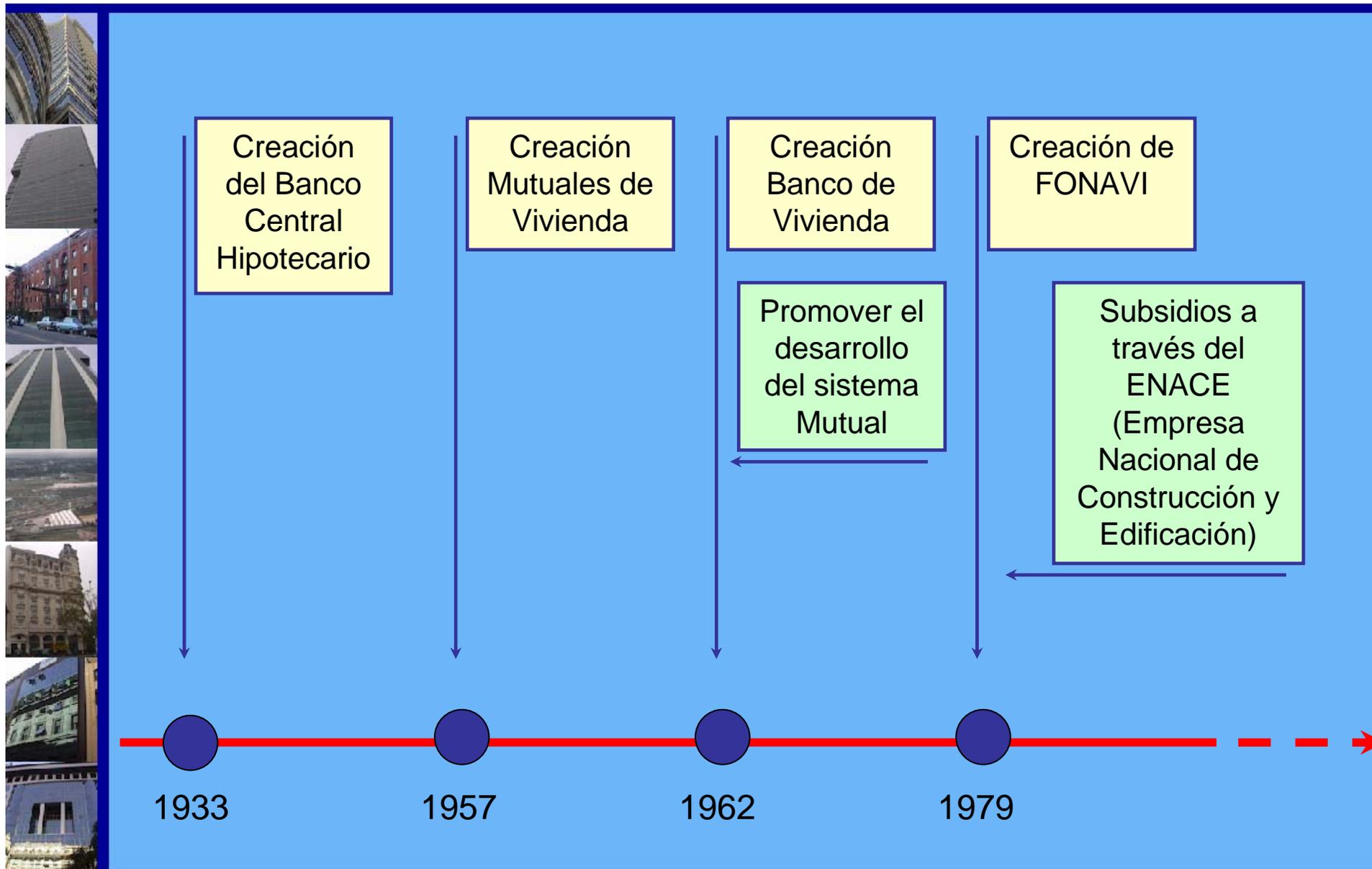
Septiembre de 2011

- 
- A vertical strip of seven small images on the left side of the slide. From top to bottom: a modern glass skyscraper, a close-up of a building facade, a street view with red brick buildings, a road with white lane markings, a construction site with a crane, a classical building facade, and a modern building with a glass facade.
1. **Análisis de Antecedentes Hipotecarios en Perú.**
 2. **Evolución de la Originación Hipotecaria en Argentina y Perú.**
 3. **Medidas recientes de Promoción del Acceso a la Vivienda Social en Perú.**
 4. **Programas Fondo Mivivienda.**
 5. **Análisis de Hipoteca de Bien Futuro.**

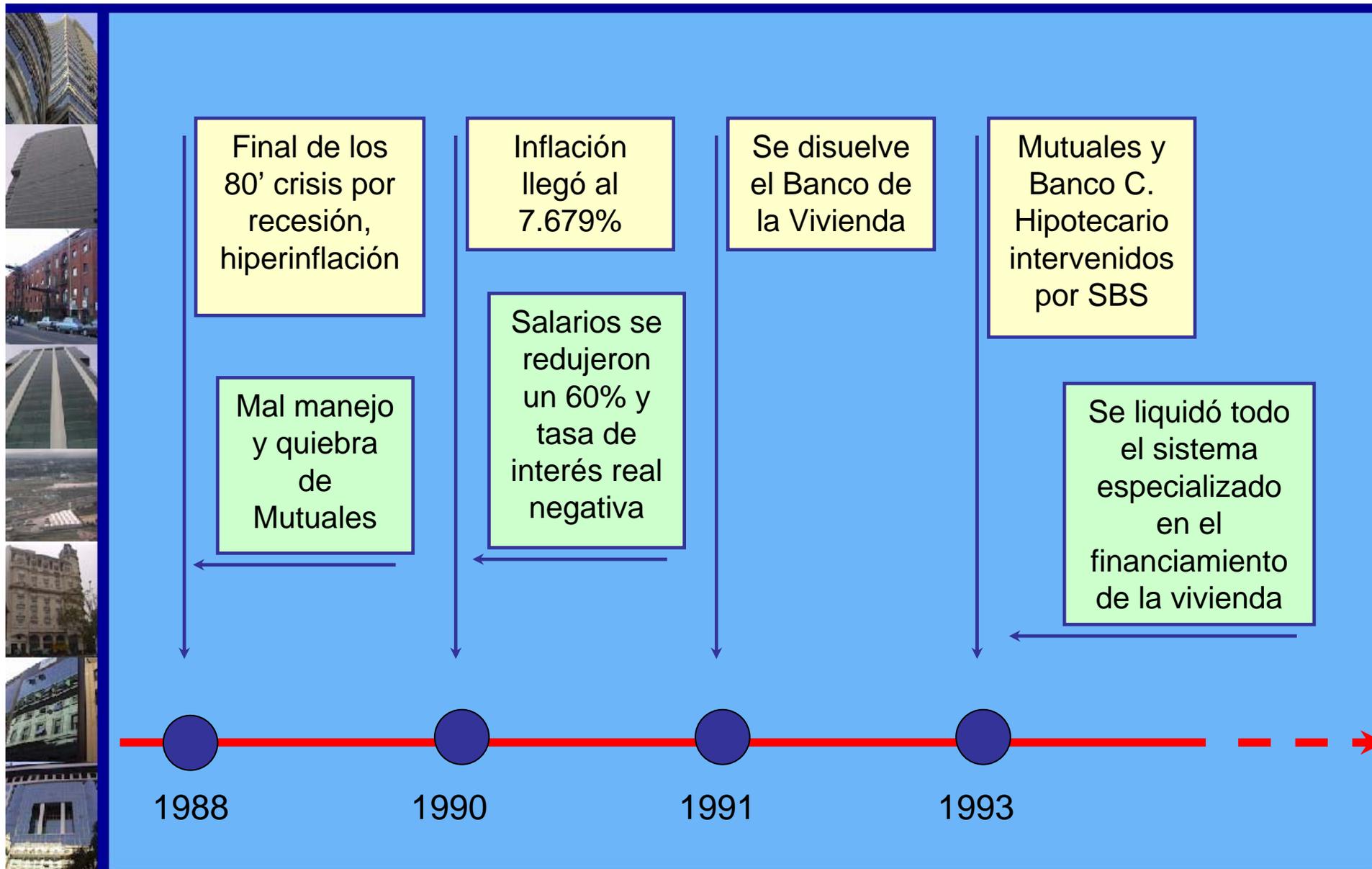
Introducción



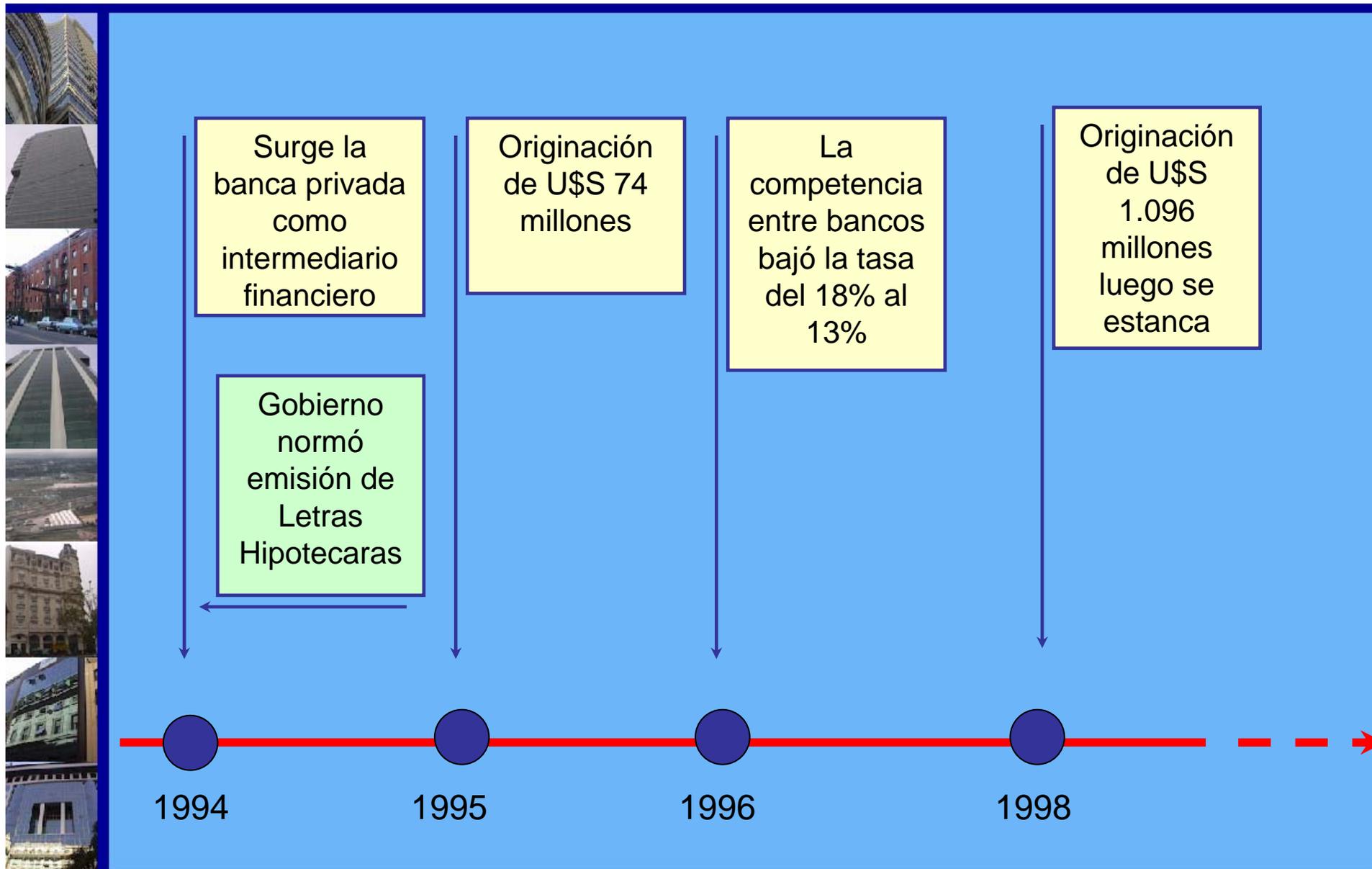
Análisis de Antecedentes

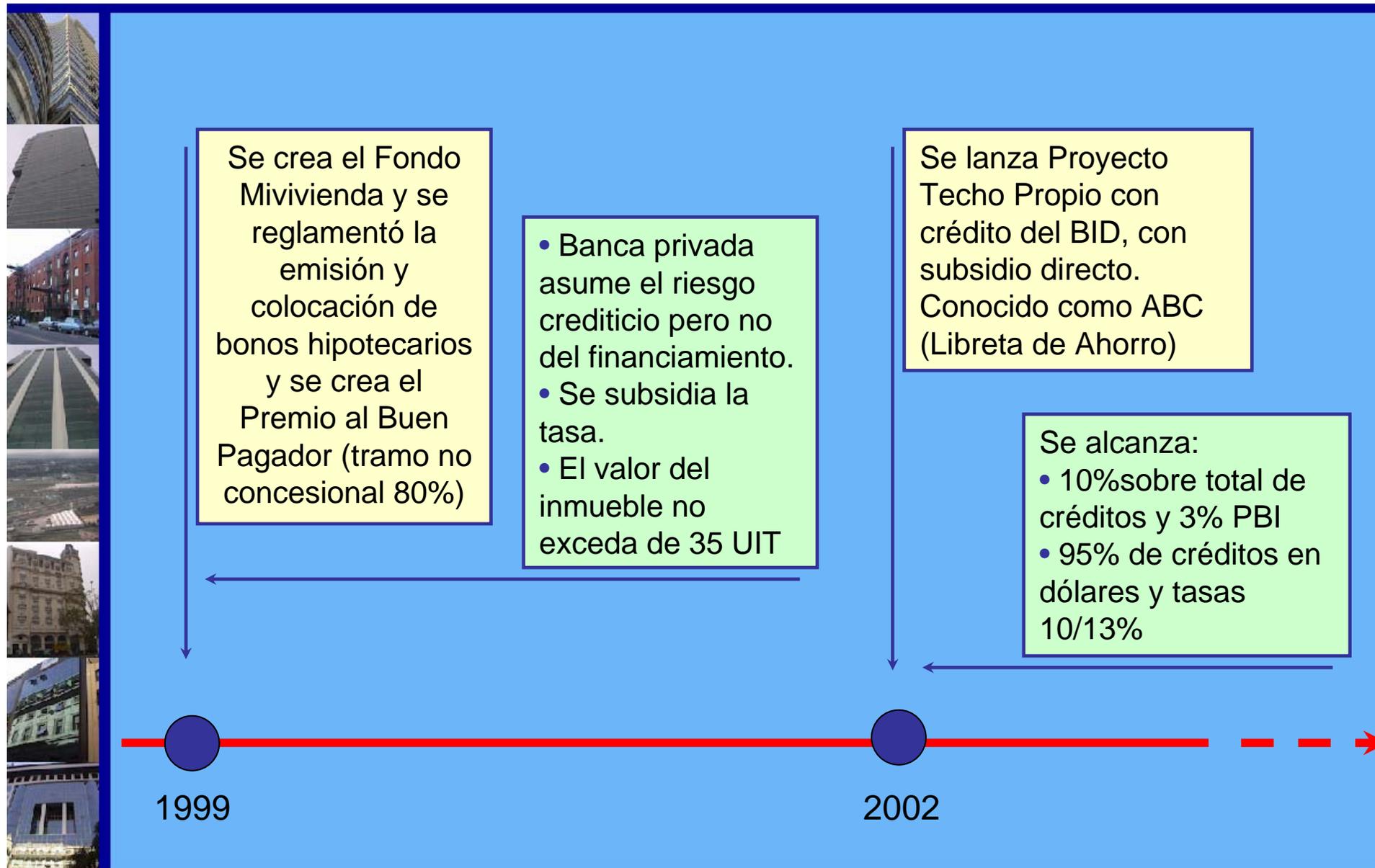


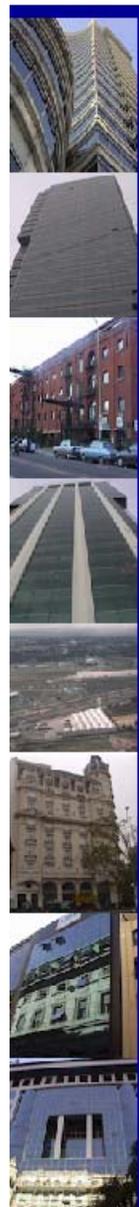
Análisis de Antecedentes



Análisis de Antecedentes







Se replantea Mivivienda
pasa a ser S. A.

Se creó por ley las Empresas Administradoras
Hipotecarias (EAH), fin otorgar y adquirir créditos
inmobiliarios por cuenta propia y emitir títulos

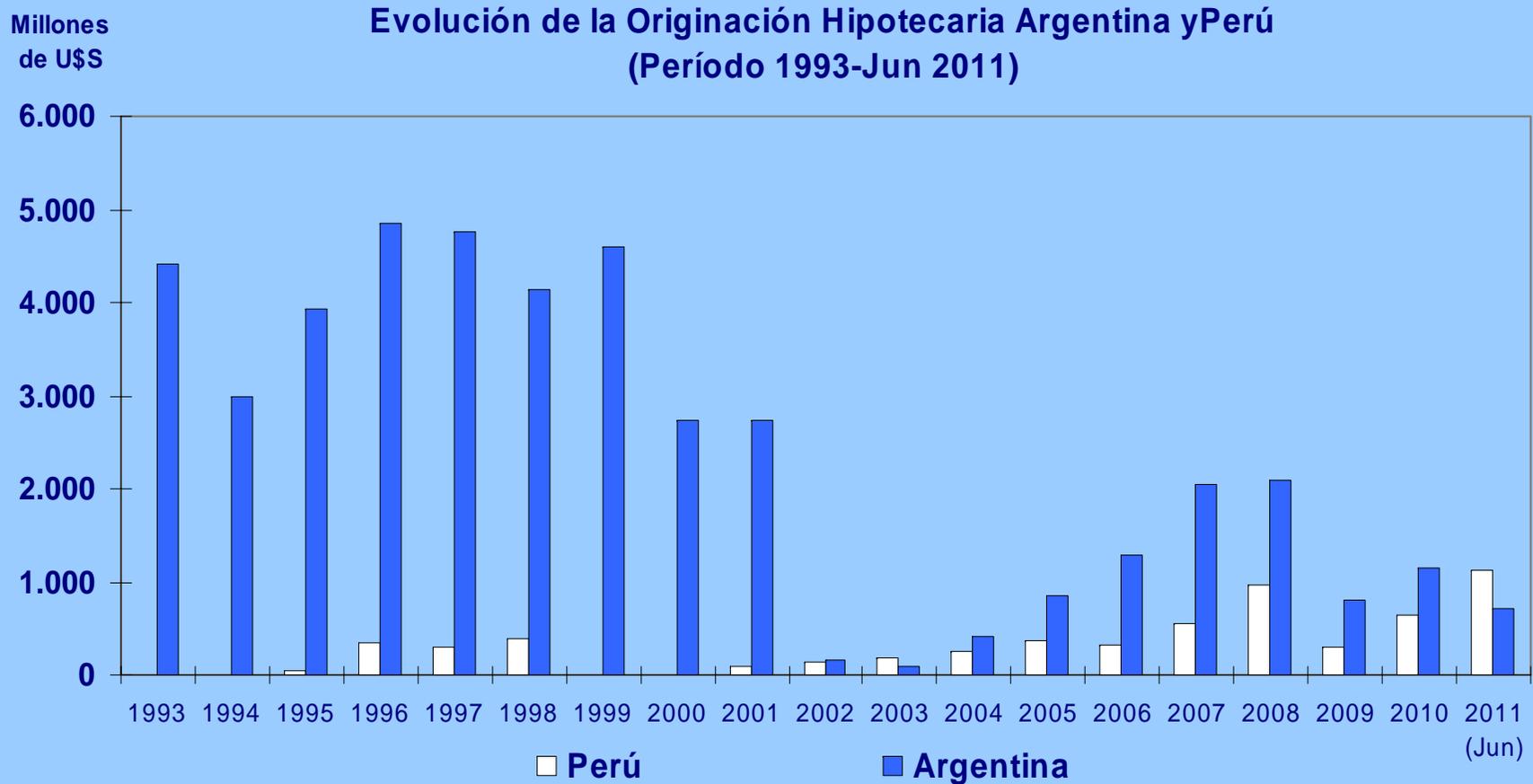
Tres pilares centrales:

- Créditos deben ser en Soles
- Se reduce Bono PB a 15% del valor de la vivienda (máx. 15 mil Soles)
- Créditos financiados con los recursos del sistema financiero
- Mivivienda actuaría como garante

- Stock hipotecas
U\$S 4.915 millones
- 1,78% PBI
- Total 138.000
créditos

2007

2010



Fuente: Elaboración Cdi en base a datos BCRA y BRPerú

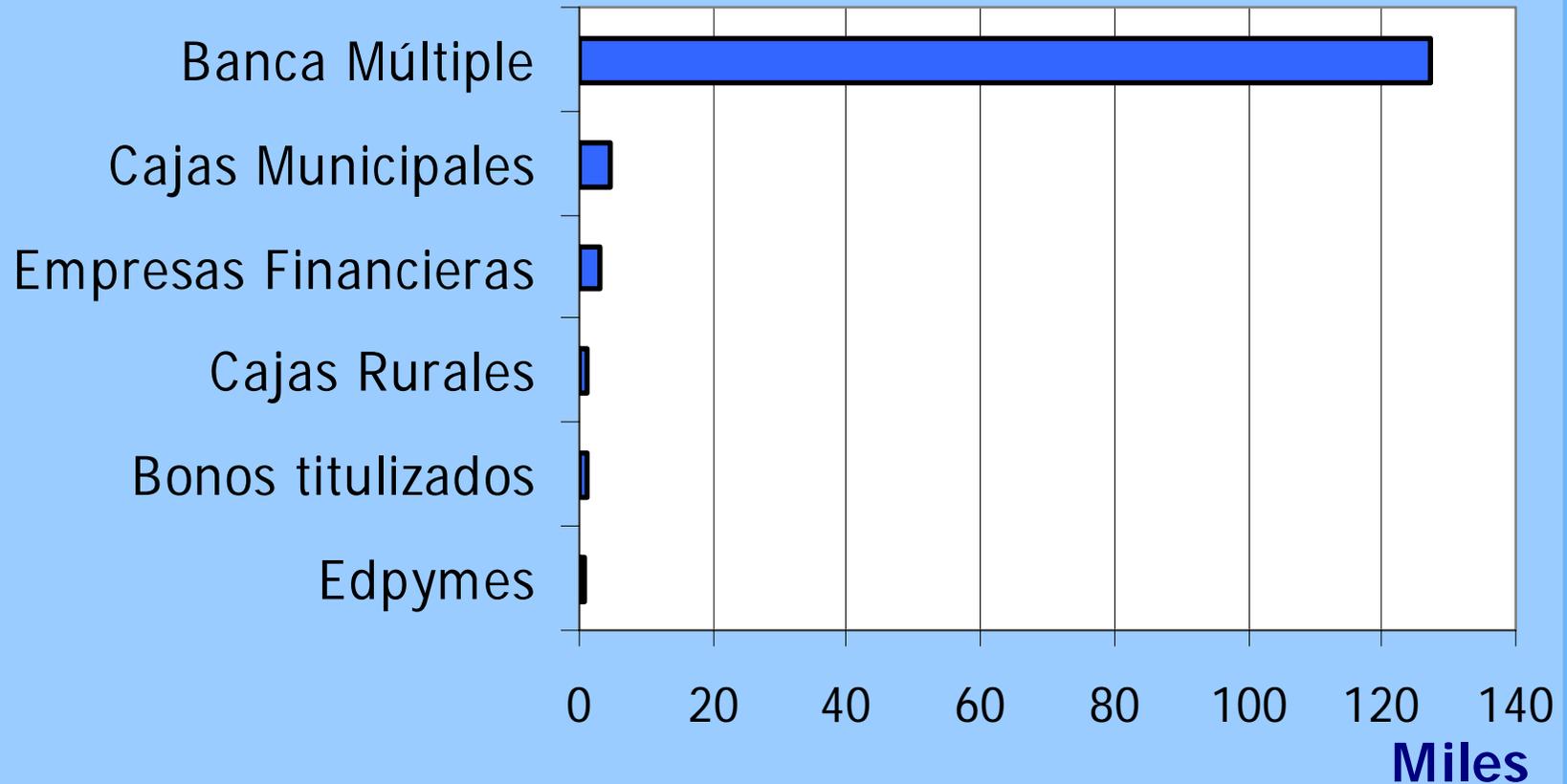
Programas Fondo MiVivienda y Techo Propio



Programas de Acceso a la Vivienda

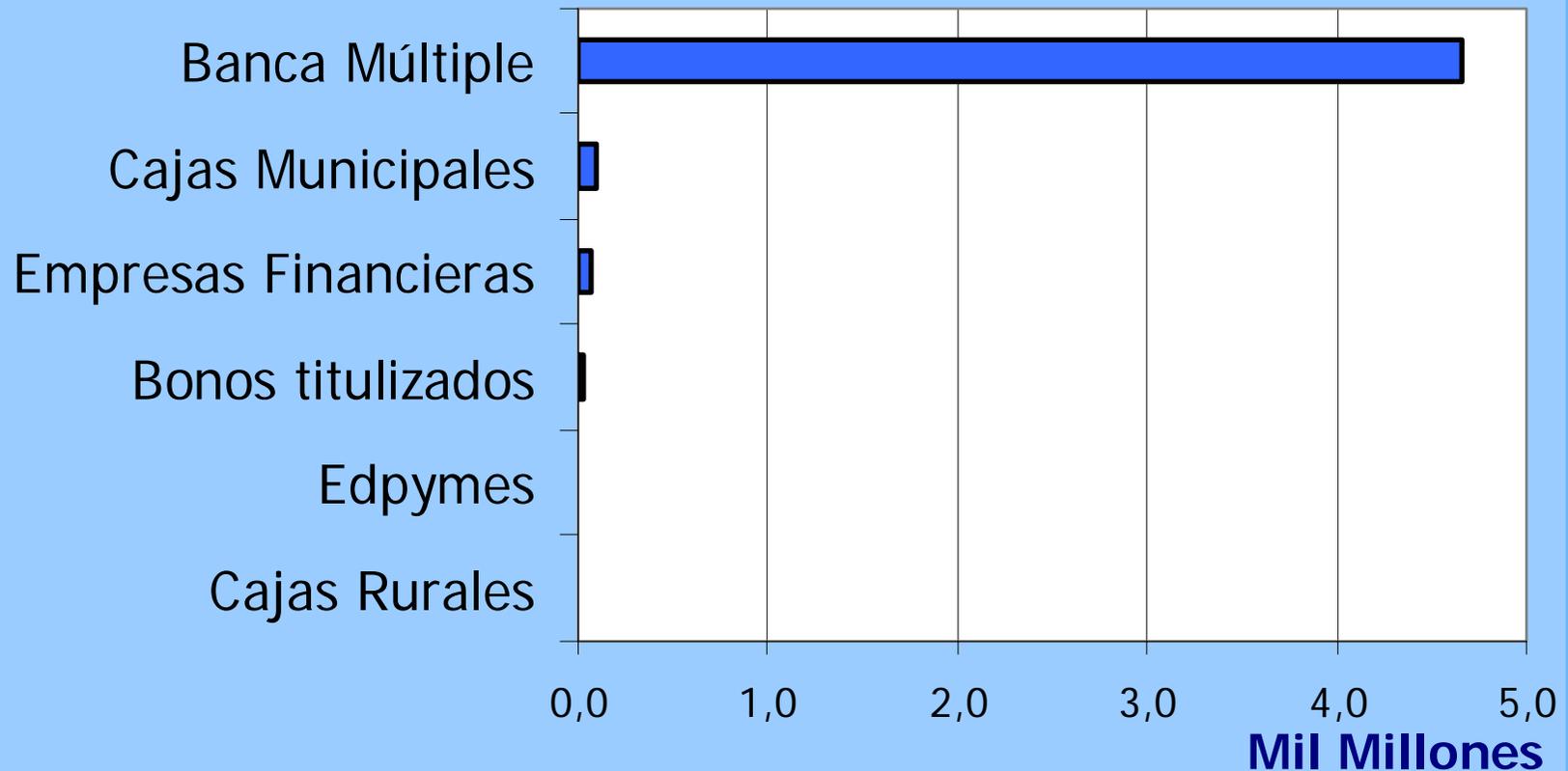
Características	Mivivienda Estandarizado	Mi Hogar	Techo Propio
Modalidad	Crédito y Subsidio desde 2006	Crédito y Subsidio desde 2007	Crédito y Subsidio desde 2002
Vigencia	Mivivienda	Mivivienda	Mivivienda/Tesoro Público
Recursos	Entre 25 UIT y 50 UIT (entre 30 mil y 59 mil)	Entre 14 UIT y 25 UIT (entre 17 mil y 30 mil)	Entre 5,5 UIT y 14 UIT (entre 6,5 y 17 mil)
Valor de la vivienda (U\$S)	20% del principal hasta 12.500 Soles	Hasta 10.000 soles	
Premio del Buen Pagador			
Bono Familiar Habitacional			5 UIT, para viviendas ente 5 a 12 UIT 3 UIT, para viviendas ente 12 a 14 UIT

Stock de Créditos Hipotecarios Perú



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)

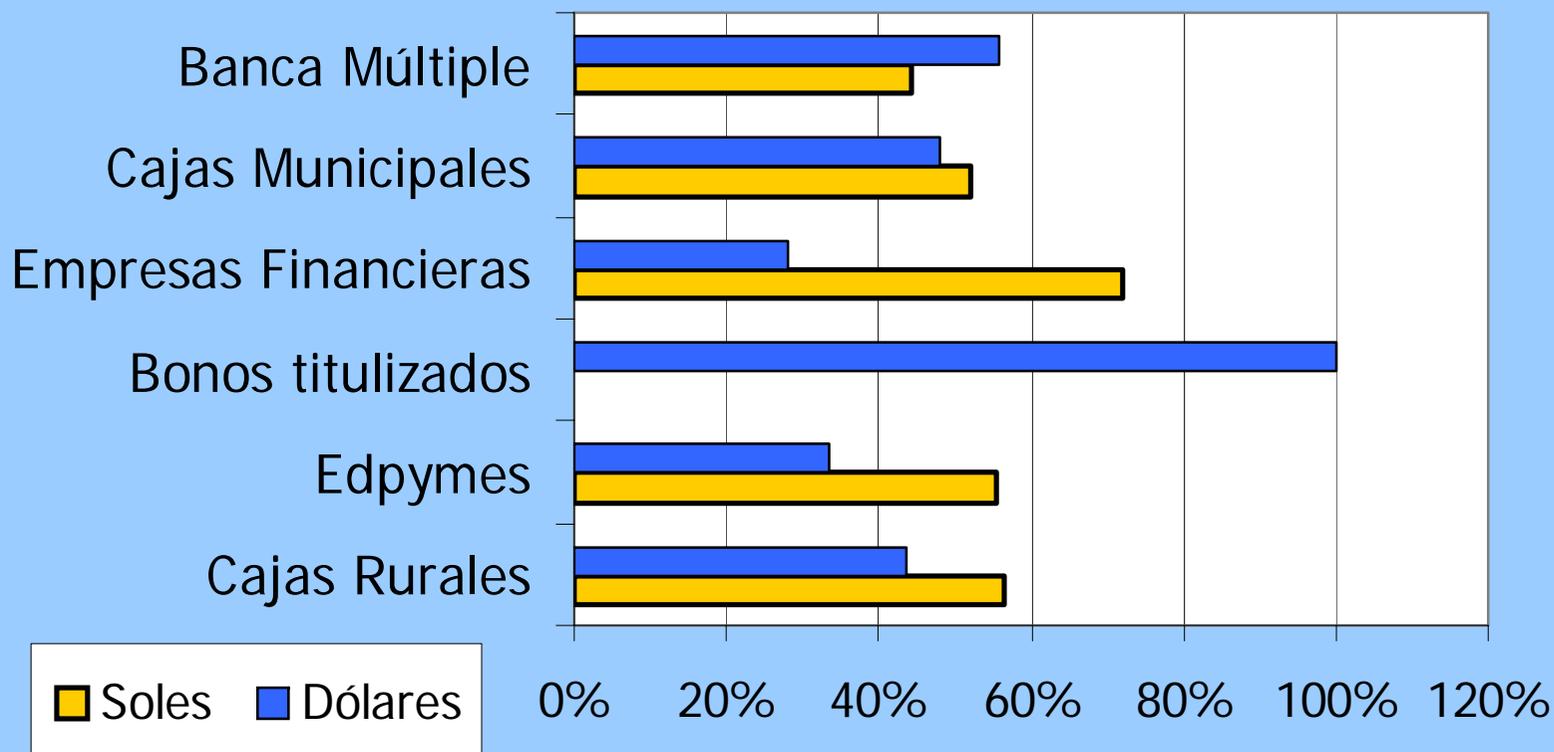
Stock de Créditos Hipotecarios Perú (Millones de Dólares)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)

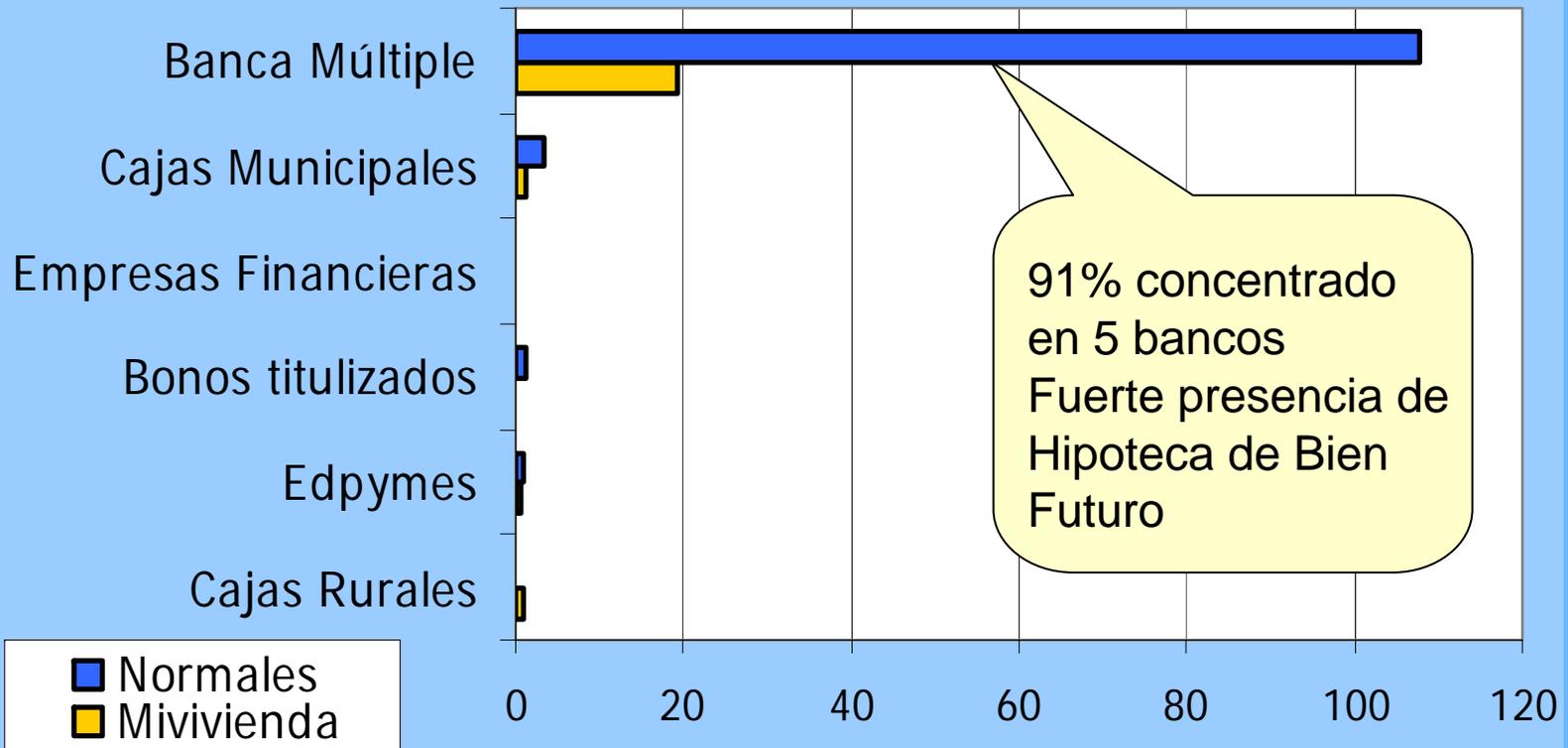
Stock de Créditos Hipotecarios Perú

(Tipo de Moneda)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)

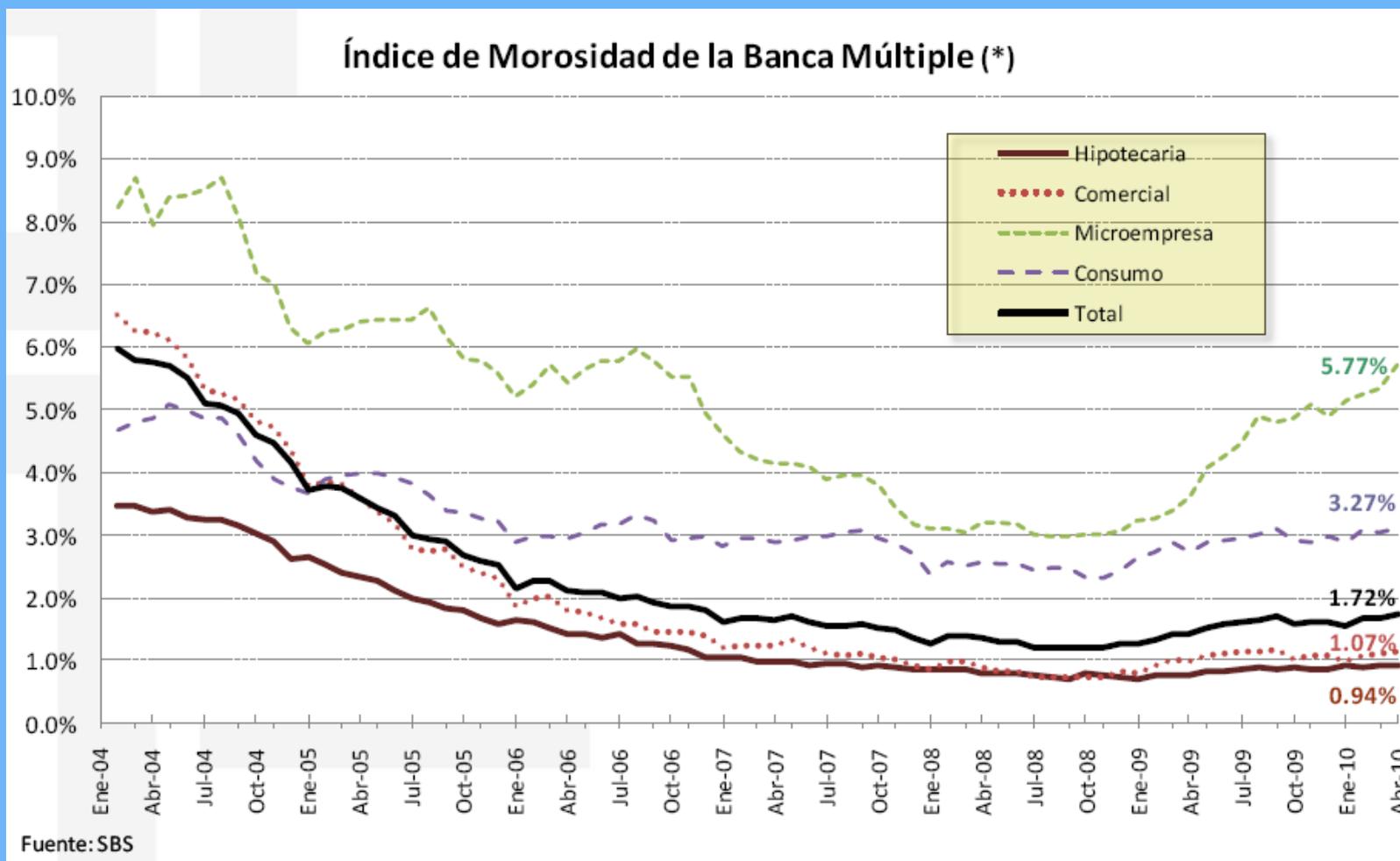
Stock de Créditos Hipotecarios Perú (Distribución por Tipo)



Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP(SBS)

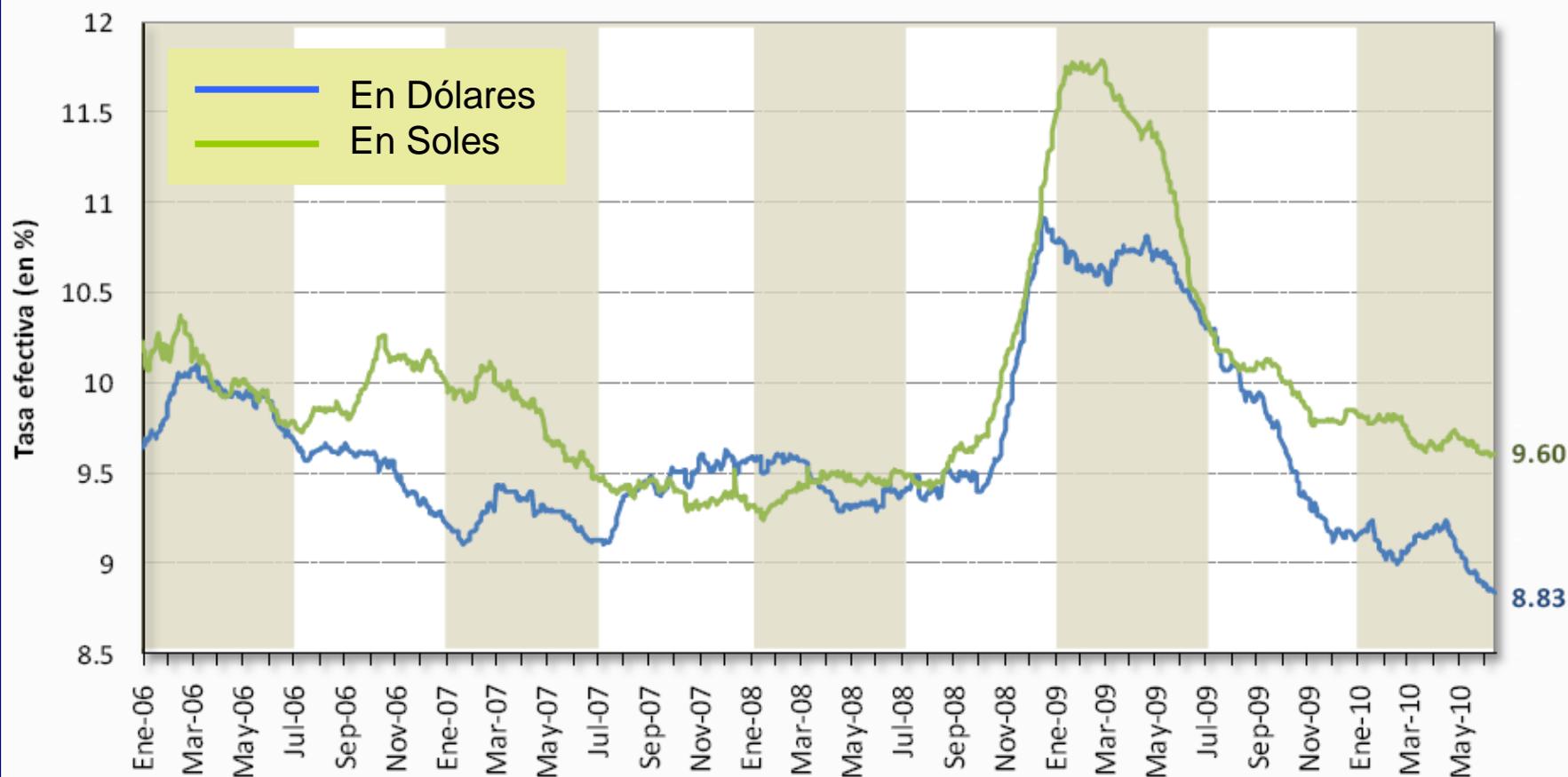
Miles

Índice de Morosidad en Créditos



Evolución de Tasas de Financiación

Tasas efectivas anuales promedio de los Créditos Hipotecarios de la Banca Múltiple (*)



Originación Hipotecaria reciente



Nuevos Desembolsos de Créditos Hipotecarios de la Banca Múltiple (en Millones de U\$S)

Banco	Desembolsos			Promedios mensuales (últimos 6 meses)			Tasa Jun-2010 (%)	
	Feb-10	Mar-10	Abr-10	Monto	Créditos	% Soles	Soles	Dólares
BCP	39,3	48,7	49,6	45,9	728	54,81%	9,93	8,54
BBVA	40,1	51,5	52,6	48	583	72,21%	9,49	8,70
Scotiabank	22,5	25,2	21	22,9	330	36,88%	9,31	9,18
Interbank	15,4	19,6	18,9	18	327	61,54%	9,44	9,04
Resto	6,5	11,6	11,4	9,8	196	75,76%	9,60	9,70
Total	123,8	156,6	153,5	144,6	2.164	60,24%	9,55	9,03

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)

Argentina

74

112

73

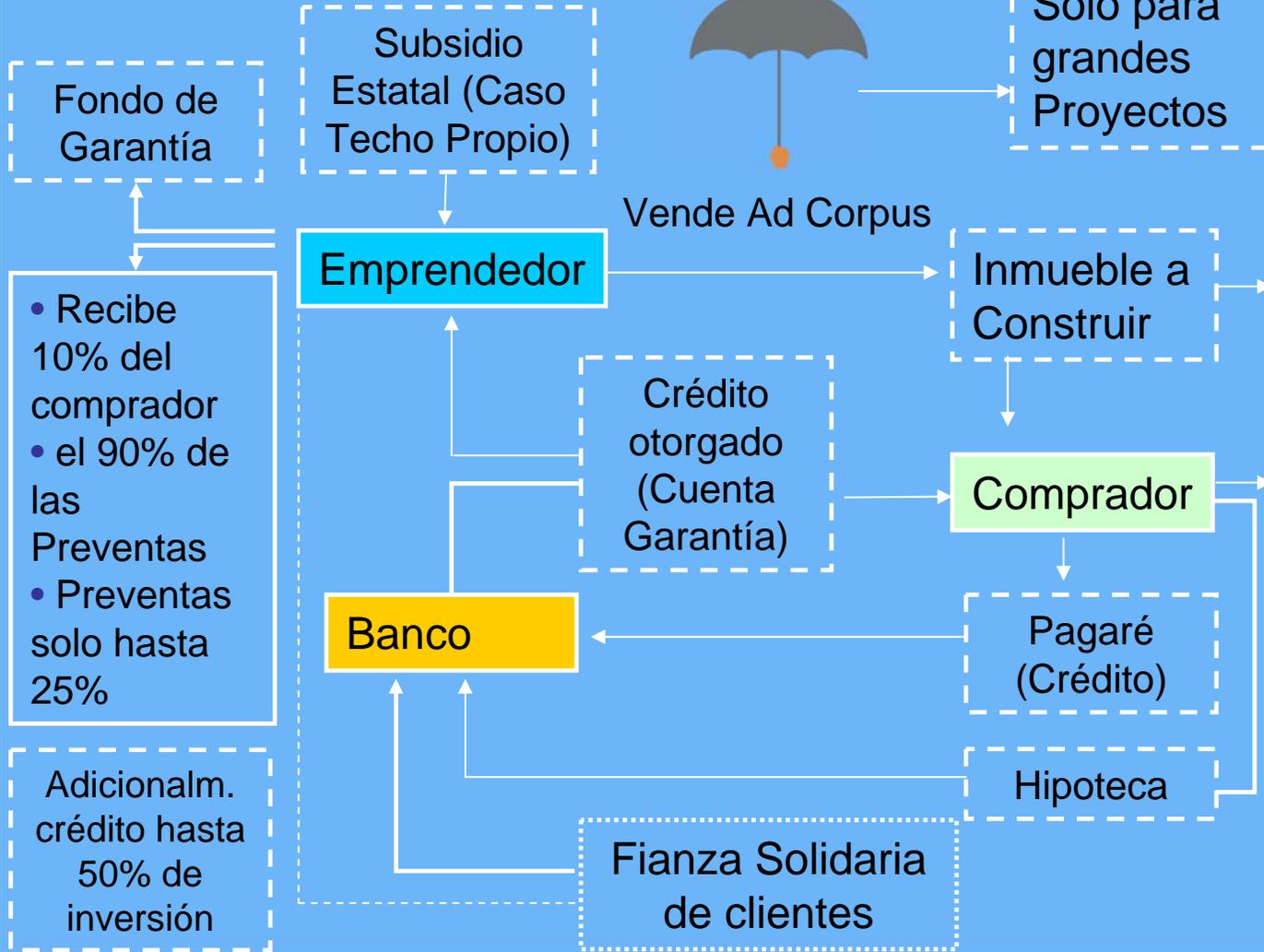
Hipoteca de Bien Futuro

Fideicomiso



Solo para grandes Proyectos

Sujeto a la condición suspensiva que llegue a tener existencia. Art. 1534 CC



Fondo de Garantía

Subsidio Estatal (Caso Techo Propio)

Emprendedor

Vende Ad Corpus

Inmueble a Construir

Crédito otorgado (Cuenta Garantía)

Comprador

Pagaré (Crédito)

Banco

Hipoteca

Fianza Solidaria de clientes

- Recibe 10% del comprador
- el 90% de las Preventas
- Preventas solo hasta 25%

Adicionalm. crédito hasta 50% de inversión

- Cuota inicial
- Cuenta ahorro
- Tasa 9% dólar
- 10% Soles
- Período de gracia 6 meses
- Aplica a Premio Buen Pagador < U\$S 65.000

Ventajas desde el Consumidor



- Permite institucionalizar en forma bancaria la “compra en pozo”.
- No es necesario contar con un gran ahorro para acceder al crédito hipotecario, solo basta contar con el 10% del valor del inmueble.
- El consumidor final accede al crédito hipotecario desde el mismo momento de celebrar el acuerdo con el banco.
- El “Compromiso de Hipoteca Futura” permite que el crédito hipotecario tenga vigencia antes de que el inmueble esté construido y con las inscripciones reglamentarias, con la hipoteca tradicional no es posible.
- Seguridad para el comprador que la obra se culminará y entregará en tiempo y forma.
- Confianza que inspira el sistema por la existencia de un fideicomiso y la presencia de un banco.
- Libertad que tiene el comprador de elegir el emprendimiento de vivienda que más se adecua a sus necesidades.

Ventajas desde el Emprendedor



- Facilita la comercialización por un mejor acceso del consumidor final.
- Acelera los tiempos de obra y comercialización.
- El dinero resultante de preventas queda en Cuenta Garantía y está disponible al Emprendedor conforme avances de obra.
- Es necesario contar con un menor volumen de preventas (25%), dada la liquidez de las mismas (en Argentina hay que esperar por el pago mensual del consumidor y/o inversor).
- Disminuye los riesgos del proyecto, dado que es necesario una menor cantidad de preventas para cubrir desembolsos del costo de obra.
- Si eventualmente el monto generado por preventas no alcanzaran para movilizar la obra, desde el inicio el emprendedor tiene acordado un crédito adicional del banco.
- Dicho crédito puede incluir la compra del terreno.
- Para el emprendedor significa una mejor protección de los precios hasta el final de la obra, respecto de unidades no prevendidas (el emprendedor no sacrifica precios).

Ventajas desde lo Institucional



- Es especialmente importante para movilizar el acceso a la vivienda de segmentos medios y medios bajos.
- Credibilidad que inspira el sistema por el acceso igualitario al crédito de todos los ciudadanos.
- Se potencia de manera singular la demanda de viviendas.
- Permite la presencia de un sector de construcción en segmentos de mercados que normalmente son esquivos por la baja rentabilidad.
- Permite crear oferta de una manera genuina sin intervención del estado en forma directa.
- Transparencia que tiene el sistema al ser los bancos los únicos depositarios de fondos y subsidios.
- Ausencia de Instituciones Nacionales, Provinciales o Municipales que puedan hacer una utilización política de fondos y subsidios.
- Acceso a la vivienda del público por sus propios méritos con ausencia de acomodados o prevendas.
- El “Premio al Buen Pagador” crea la conciencia del pago y el respecto a la propiedad, afirmando el concepto que la vivienda no se regala.

Conclusiones



Gracias