

# **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL “CRÉDITO SINDICADO”**

**DR. RAMÓN NÚÑEZ DE LA MORA  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y RELACIONES  
INSTITUCIONALES DE SHF, EN REPRESENTACIÓN DEL  
LIC. JESÚS ALBERTO CANO VÉLEZ, DIRECTOR  
GENERAL DE SHF**

1. Antecedentes
2. Crédito Sindicado
  - Características y Esquema de Operación de los Créditos Sindicado 1, Sindicado 2 y Sindicado 3
  - 2.1 Programa ECOCASA
  - 2.2 Desarrollos Certificados
3. Productos Financieros de SHF
4. Logros
5. Retos 2015

# 1.- Antecedentes ...

Política Contracíclica Federal: contra el ciclo de descenso del PIB

- ✓ Durante 2013, el sector de la vivienda sufrió una contracción en los créditos a la construcción de vivienda debido, entre otros, al incumplimiento de las obligaciones de algunas empresas que cotizaban en la Bolsa Mexicana de Valores. Los incumplimientos de esas empresas impactaron, en cadena sucesiva por el ciclo de crisis, a varias Instituciones de Banca Múltiple que les habían otorgado financiamiento.
- ✓ Como resultado, algunos bancos implementaron una política interna de reducción a la exposición al riesgo y decidieron contraer el número y el monto de las líneas de crédito a la construcción y en algunos casos, llamaron el pago total anticipado de las líneas. Según cálculos de la SHF, la astringencia en el otorgamiento de líneas de financiamiento para la edificación de viviendas fue de casi el 50% en el país.
- ✓ Esta reducción en la producción de viviendas por parte de las grandes desarrolladoras, provocó un doble efecto, uno positivo en los desarrolladores locales (grandes, medianos y pequeños) que empezaron a tomar una mayor participación del mercado, pero la política de astringencia al crédito puente por parte de los bancos, también provocó un efecto negativo sobre estas mismas empresas locales, al no poder construir las viviendas necesarias, por no tener suficientes recursos económicos.

# 1.- Antecedentes ...

- ✓ Es por ello que desde el tercer trimestre de 2013 la SHF dio un fuerte giro en su actividad, modificó su visión y estableció como uno de sus objetivos:

*“Impulsar e incentivar el sector de la construcción de vivienda del País a través del financiamiento para la edificación de vivienda”.*

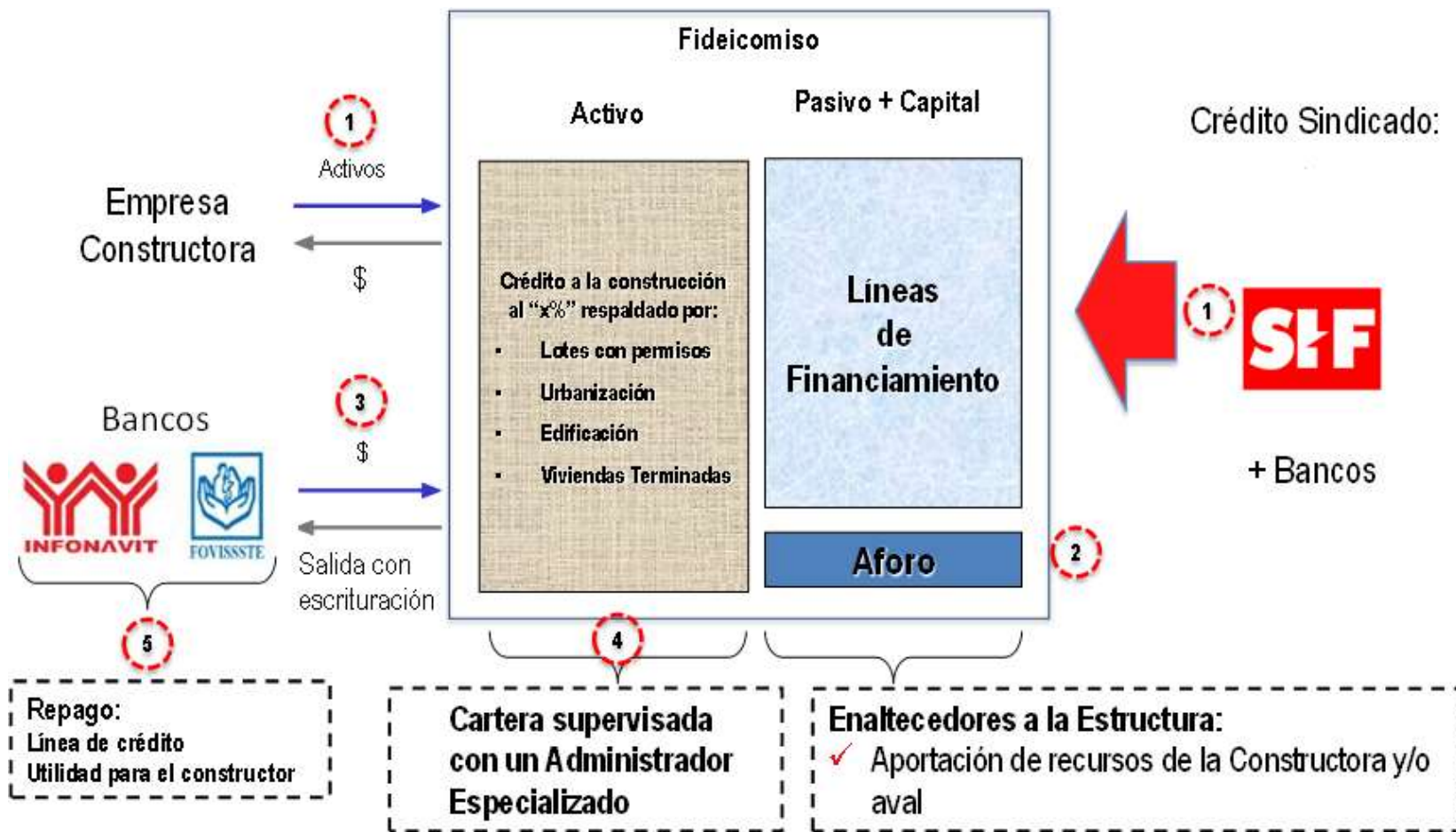
- ✓ Con este nuevo énfasis, la SHF generó un efecto contracíclico en el financiamiento a la construcción de vivienda del País, se alineó a la Política Pública establecida para la Banca de Desarrollo y lanzó para los desarrolladores de vivienda, el producto “Sindicado”, donde la Sociedad Hipotecaria Federal participa directamente con el financiamiento para la construcción de viviendas.
- ✓ Con este esfuerzo, SHF brinda certidumbre a las empresas que edifican vivienda en nuestro País y atienden las directrices establecidas en la Política Nacional de Vivienda.
- ✓ La SHCP destinó \$60 mil millones para impulsar la industria de la construcción de caminos, carreteras, hospitales, escuelas y viviendas, entre otros; de los cuales, en el caso de vivienda, se destinaron \$18 mil millones.

## 2.- Crédito Sindicado

- ✓ Como respuesta a las necesidades de los desarrolladores para la obtención de recursos para la construcción de vivienda, la SHF implementó el producto Crédito Sindicado, diseñando tres variantes del producto, llamándolos “Sindicado1”, “Sindicado 2” y “Sindicado 3”
- ✓ El “Crédito Sindicado” tiene como objetivo impulsar la construcción de vivienda mediante líneas de crédito a empresas desarrolladoras de vivienda; y contribuir al desarrollo económico y al progreso, nacional, regional y local, propiciando incrementar la oferta de la vivienda en México, para satisfacer las necesidades de vivienda de las familias mexicana.
- ✓ Estos productos son financiamientos directos para la realización de los proyectos de construcción de vivienda que llevan a cabo las empresas desarrolladoras, a fin de que cuenten con los suficientes recursos económicos para la construcción de las viviendas requeridas por la demanda de las familias mexicanas.

## 2.- Crédito Sindicado ...

### Crédito Sindicado 1 (Características y Esquema de Operación)...



## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... Crédito Sindicado 1 (Características y Esquema de Operación)...

- ✓ Es una línea de Crédito revolvente, con destino para construcción de vivienda.
- ✓ El crédito es dirigido a la empresa.
- ✓ Para la operación de crédito se requiere la constitución de un fidecomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago.
- ✓ La tasa de interés se calcula conforme a la metodología de análisis cualitativo y cuantitativo, y se mantiene fija a lo largo del plazo elegido.
- ✓ La comisión de apertura es del 1.5 % del monto de la línea del crédito y se cobra por una sola ocasión.

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... Crédito Sindicado 1 (Características y Esquema de Operación) ...

- ✓ Para otorgar un “Crédito Sindicado 1”, se evalúan indicadores de solvencia, operación y buenas prácticas de la empresa desarrolladora de vivienda, así como la factibilidad financiera y técnica de cada uno de los proyectos; siendo evaluados y autorizados por cada uno de los co-acreditantes.
- ✓ SHF dictamina y autoriza los proyectos habitacionales, realiza la supervisión de los avances de obra, la ministración de recursos y el cobro de los pagos correspondientes; de manera directa o a través de terceros autorizados.
- ✓ Los proyectos habitacionales deberán estar dentro de los polígonos de contención urbana.



## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... Crédito Sindicado 1 (Características y Esquema de Operación) ...

El plazo de los créditos Sindicado 1 y 2 , podrá ser 5 u 8 años y será una decisión del promotor.

El plazo de 5 años ofrece 3 años para asociar proyectos de construcción de vivienda, un año adicional para disponer recursos del crédito por los proyectos asociados, y un 1 más para la amortización de la línea de crédito.

El plazo de 8 años ofrece 5 años para asociar proyectos de construcción de vivienda, un año adicional para disponer recursos del crédito por los proyectos asociados, y 2 años más para la amortización de la línea de crédito. La determinación del plazo será a solicitud del acreditado.



Plazo 5 años: 3 años

Plazo 8 años: 5 años

1) **Inicio:** Firma para la creación del fideicomiso

2) **Periodo de revolvencia del crédito:** Sirve para asociar proyectos y firmar créditos puentes tradicionales (con plazo de 24 meses cada uno)

3) **Periodo de últimas amortizaciones:** Para pagar el (los) último(s) crédito(s) puente asociado(s) a la línea. En este periodo NO está permitido asociar mas proyectos a la línea

2 años

3 años

## 2.- Crédito Sindicado ...

### Crédito Sindicado 2 (Características y Esquema de Operación)

- ✓ La conceptualización del esquema Sindicado 2, es muy similar al Sindicado 1 y en ambos casos, el Comité de Crédito de SHF es donde se autorizan.
- ✓ Las principales diferencias son:
  1. Participa como co-acreditante otra Institución Financiera.
  2. La administración del crédito es realizada por la Institución Financiera co-acreditante, ya que ésta dictaminará y autorizará los proyectos habitacionales, hará la supervisión de los avances de obra, la ministración de recursos y el cobro de los pagos correspondientes; de acuerdo a criterios establecidos conjuntamente con SHF.

En ambos casos, se identifican dos tiempos en el proceso:

A .- PRE COMITÉ de Crédito SHF

B .- POST COMITÉ de Crédito SHF

## 2.- Crédito Sindicado ...

### PROCESO A.- Pre-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2) ...

En cualquiera de los dos productos, las solicitudes requieren ser autorizados por el Comité de Crédito de SHF .



Entrega a SHF  
Información con base  
al Check list

SHF recibe y revisa la  
información y la  
presenta ante el  
Comité de Crédito

El Comité de Crédito  
de SHF decide sobre  
la autorización

Ambos productos están diseñados para aquellas empresas que cumplan con los requerimientos de información establecidos por SHF, dirigidos al análisis del desarrollador, el cual abarca temas como:

- a. Antecedentes de la empresa
- b. Gobierno Corporativo
- c. Información financiera trimestral y anual (dictaminada)
- d. Información legal
- e. Obra en Proceso y Reserva Territorial
- f. Buró de Crédito

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... PROCESO A.- Pre-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2)...

Con la información otorgada a SHF, la empresa demuestra:

- ✓ Experiencia en el sector,
- ✓ Solvencia económica y moral,
- ✓ Que ha tenido utilidades en los últimos tres años,
- ✓ Que no han tenido pérdidas,
- ✓ Que la solicitud de recursos no es mayor al capital contable de la empresa,
- ✓ Que el capital social es lo suficientemente robusto,
- ✓ Que tiene estados financieros auditados bajo las Normas de Información Financiera (NIF),

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... PROCESO A.- Pre-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2) ...

...Con la información otorgada a SHF, la empresa demuestra:

- ✓ Que tiene Buró de Crédito limpio, tanto de la(s) persona(s) moral(es) y como de cada uno de los accionistas,
- ✓ Que tiene Gobierno Corporativo, Consejo de Administración, Consejeros Independientes, Comités de Apoyo debidamente constituidos (cuando menos Comité de Auditoría y Comité de Adquisición de Reservas Territoriales),
- ✓ Que tiene Sistemas de planificación de recursos empresariales, (ERP por sus siglas en inglés, Enterprise Resource Planning).
- ✓ Que sus reservas territoriales están clasificadas con base a la CONAVI y al RENARET.

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... PROCESO A.- Pre-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2)...

Actualmente, SHF trabaja con los siguientes fiduciarios: a) CI Banco, b) Monex, c) Interacciones y d) Banco Inmobiliario Mexicano (BIM).

Los siguientes precios son a manera de ejemplo, ya que cada desarrollador selecciona y negocia con el fiduciario.

- Por la revisión de cada uno de los contratos de Fideicomiso, formalización y aceptación del cargo de Fiduciario, \$30,000.00
- Por la administración de cada Fideicomiso \$240,000.00 anuales con un incremento anual conforme al INPC.
- Por cada modificación al contrato original, la cantidad de \$10,000.00
- Por la comparecencia a la individualización de las viviendas, la cantidad de \$ 1,500.00
- En caso de ejecución, la cantidad equivalente al 3% del monto recuperado.
- Por el otorgamiento de poderes para la defensa del patrimonio fideicomitado o firma de cualquier contrato requerido para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, \$5,000.00, por cada uno de ellos.
- Por cualquier otro acto jurídico no previsto en la presente propuesta, el Fiduciario fijará sus honorarios de común acuerdo con el Fideicomitente.

### ... PROCESO A.- Pre-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2)

#### Racionalización del tiempo y calidad del servicio SHF:

- ✓ SHF consciente de ofrecer una respuesta rápida a las necesidades de los desarrolladores, ha racionalizado el proceso Pre-Comité de Crédito, por ello a diferencia del año pasado, esta etapa tomaba hasta 3 meses, hoy solo de 4 a 6 semanas.
- ✓ SHF además ha diseñado el Programa de Asistencia Técnica a los Solicitantes de Crédito Sindicado y junto con la Asistencia Personal permite reducir los tiempos en la integración de la información.

## 2.- Crédito Sindicado ...

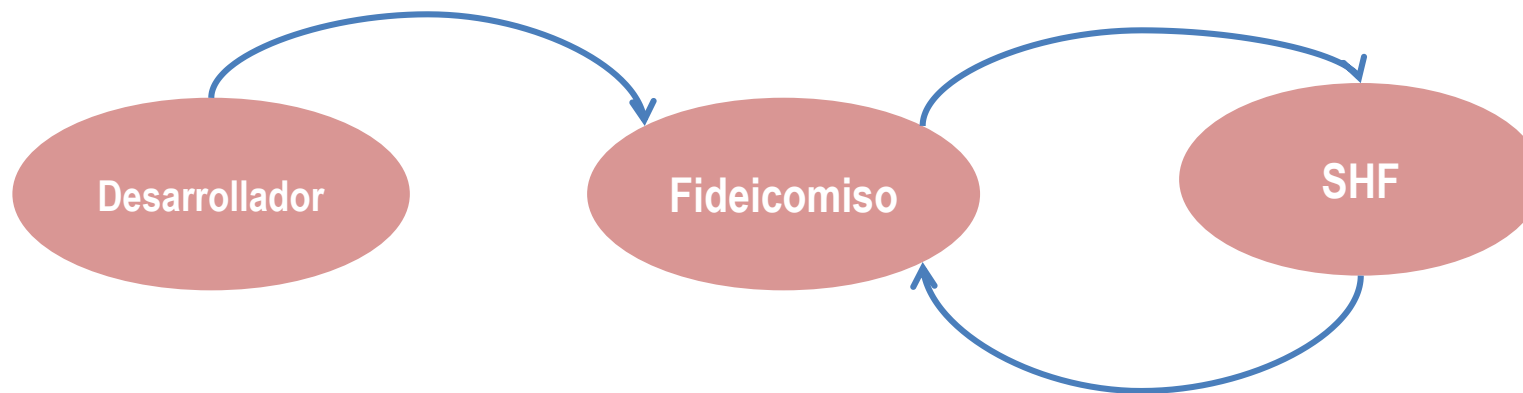
### PROCESO B.- Post-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2)...

Una vez autorizada la línea por el Comité de Crédito, el desarrollador deberá continuar con cuatro pasos administrativos y legales que le permitirá disponer de los recursos.

Los tres primeros pasos, serán la firma de contratos.

**Paso 1:** Contrato de fideicomiso.  
Celebrado entre el desarrollador y el fiduciario.

**Paso 2:** Contrato de Comisión Mercantil (CCM), celebrado entre el fideicomiso y SHF



**Paso 3:** Contrato de Apertura de Crédito (CAC), celebrado entre SHF, el fideicomiso y el Desarrollador como obligado solidario.



## 2.- Producto Crédito Sindicado ...

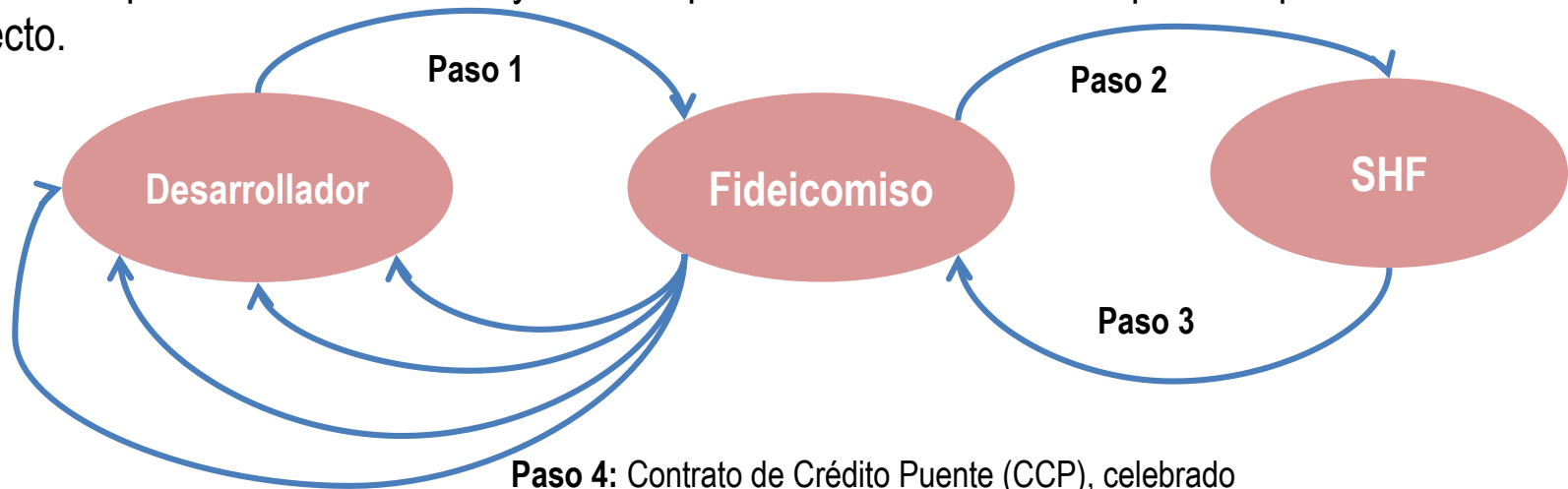
### ... PROCESO B.- Post-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2) ...

El cuarto paso es la firma de Contrato de Crédito Puente. Para ello el desarrollador deberá entregar información sobre cada proyecto a asociar, en temas técnicos, legales y financieros, como, planos, licencias, permisos, factibilidades, escrituras del predio, corridas financieras, etc.

Cada proyecto es presentado ante un Grupo de Trabajo, quienes evalúan la viabilidad técnica, legal y financiera de cada proyecto y en su caso, autorizan el financiamiento al proyecto.

Posteriormente, se firma el contrato de Crédito Puente celebrado ante Notario, entre el desarrollador, el fideicomiso y SHF.

Este cuarto paso será recurrente y tendrá que realizarse cada vez que sea presentado un nuevo proyecto.



**Paso 4:** Contrato de Crédito Puente (CCP), celebrado ante Notario, entre el desarrollador, el fiduciario y SHF.

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... PROCESO B.- Post-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2)...

Para poder realizar el 4to paso correspondiente a la firma del Contrato del Crédito Puente, es necesario que cada uno de los proyectos sea autorizado. El proceso para esta autorización es el siguiente:

1. Una vez autorizada la línea, el Desarrollador envía la información técnica, legal y financiera de cada uno de los proyectos
2. Con la Información enviada, se realiza un análisis se presenta a un Órgano Social Facultado de la institución (Grupo de Trabajo para los proyectos a autorizarse en Crédito Sindicado 1, ó Comité para Créditos Sindicados 2 ).
3. Una vez autorizado el proyecto, se procede a la firma del contrato del crédito puente y se registra el proyecto en los sistemas de SHF.
4. Se calcula el pago de la comisión y el desarrollador la paga de manera anticipada sólo el 1.5% del monto del crédito del proyecto.
5. El desarrollador solicita la primera ministración

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... PROCESO B.- Post-Comité de Crédito (Sindicado 1 y Sindicado 2)...

Una vez firmado el contrato de crédito puente el proceso para disponer de recursos es el siguiente:

1. El desarrollador captura directamente los avances de obra y con ello la ministración correspondiente, que son pagadas por SHF.
2. Para la individualización, el desarrollador captura el avance de obra y solicita la liberación que es validada por las áreas técnica y legal de SHF y son quienes instruyen la individualización.
3. El fideicomiso recibirá todos los recursos producto de la venta de todas y cada una de las viviendas, y es éste quien realiza la cascada de pago correspondiente, dando prioridad al pago del capital y los intereses tanto de SHF como del coacreditante y al último las utilidades del desarrollador
4. Es importante mencionar que, con la intención de agilizar el proceso, SHF otorga a cada desarrollador poderes suficientes, pero condicionados a vistos buenos de SHF y cartas emitidas por SHF y el fiduciario, para que puedan liberar las viviendas vendidas.

### **Racionalización**

- SHF consciente de ofrecer una respuesta rápida a las necesidades de los desarrolladores, ha racionalizado el proceso Post-Comité de Crédito, por ello a diferencia del año pasado, esta etapa tomaba de revisión de contratos llevaba hasta 3 meses, hoy la revisión sólo es de hasta 5 días.

### **Recomendaciones sobre aspectos administrativos que debe tener un Desarrollador**

Para la obtención de los productos Sindicado 1 y 2, primero se analiza a la empresa en aspectos financieros, legales y cualitativos y posteriormente se analizan temas legales, financieros y técnicos cada uno de los proyectos que se asocian.

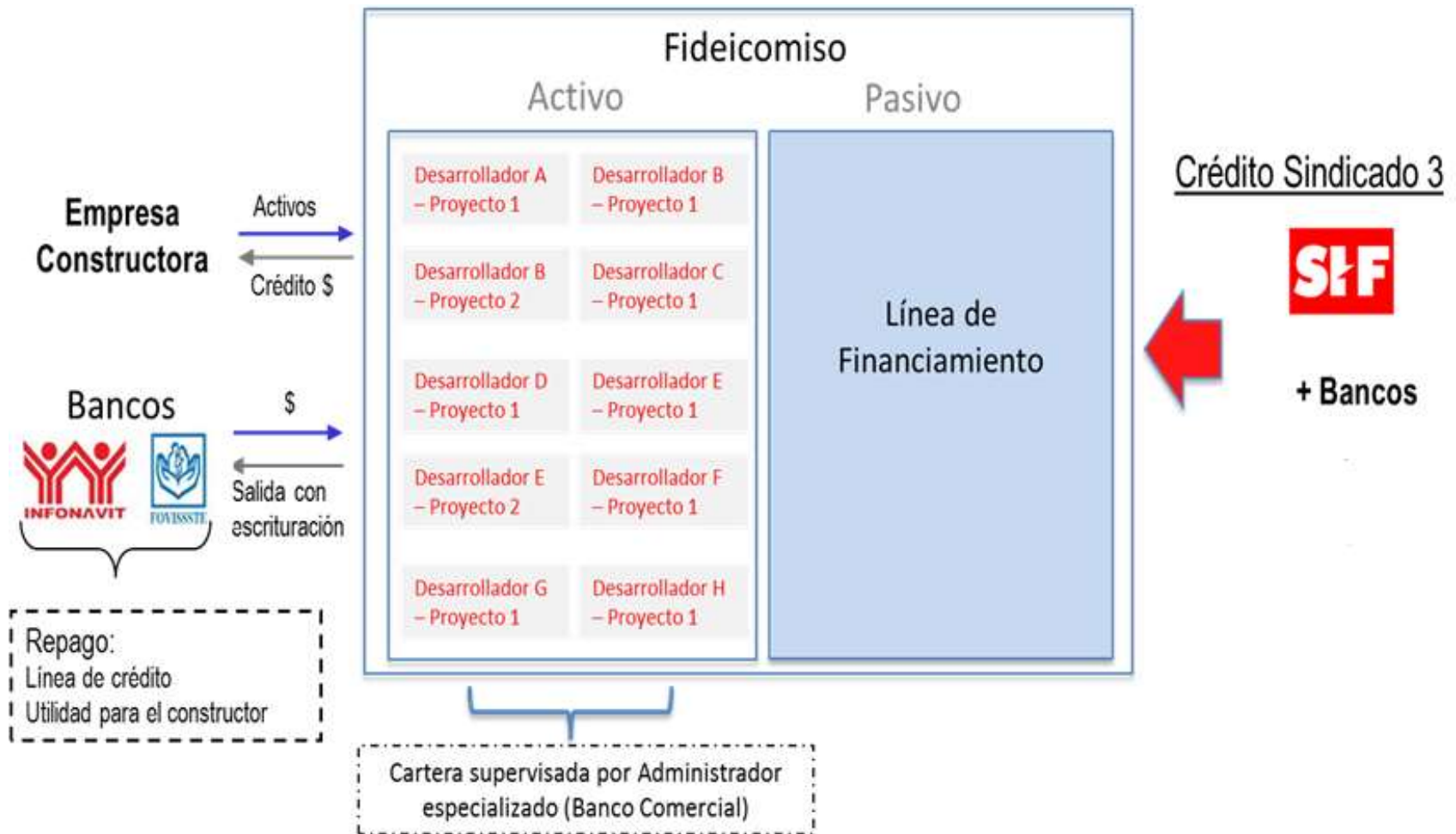
Por ello que se recomienda que los desarrolladores de vivienda, que estén interesados en solicitar una línea de crédito Sindicado 1 o 2, hagan un análisis objetivo sobre la situación de su empresa y sobre los costos que implica la constitución y operación del fideicomiso, figura necesaria para la operación de los productos Sindicado 1 y 2 (aproximadamente \$240,000 anuales de operación del fideicomiso).

### **Crédito Sindicado 3 (Características y Esquema de Operación)...**

- ✓ El Crédito Sindicado 3, es un esquema de financiamiento que va enfocado al proyecto; en el que participa SHF y una entidad financiera co-acreditante.
- ✓ Para otorgar un “Crédito Sindicado 3”, se evalúan los proyectos de construcción de vivienda y su factibilidad financiera y técnica; esta evaluación la realiza la Entidad Financiera co-acreditante de la línea de crédito;
- ✓ La Entidad Financiera co-acreditante de la línea de crédito, dictaminará y autorizará los proyectos habitacionales, hará la supervisión de los avances de obra, la ministración de recursos y el cobro de los pagos correspondientes; de acuerdo a criterios establecidos conjuntamente con SHF;
- ✓ El “Crédito Sindicado 3” ofrece a las empresas pequeñas y medianas la certeza de contar con financiamiento para realizar sus proyectos de construcción de viviendas.

## 2.- Crédito Sindicado ...

### ... Crédito Sindicado 3 (Características y Esquema de Operación)...



### ... Crédito Sindicado 3 (Características y Esquema de Operación)

#### Ventajas del Sindicado 3 respecto al crédito puente tradicional

- ✓ Disponibilidad de recursos ante la astringencia en el financiamiento por parte de los bancos.
- ✓ Tasa de interés marginalmente más baja por la disminución a la exposición al riesgo al haber co-acreditante.
- ✓ Mayor accesibilidad al crédito, no obstante la concentración en saldo.
- ✓ Plazo de hasta 36 meses.
- ✓ Servicio por parte de SHF al acompañar al desarrollador en todo el proceso. Esta atención “Marca SHF” permite que el desarrollador cuente con el apoyo de SHF para la gestión en el análisis de su proyecto y tenga conocimiento actualizado de la situación que guarda dicho análisis.

### Otros beneficios de los Créditos Sindicados

El desarrollador podrá acceder a beneficios adicionales como:

- ✓ Tasa preferencial si ingresa al Programa ECO CASA
- ✓ Tasa preferencial si ingresa al Programa “Desarrollos Certificados”
- ✓ Subsidios de la CONAVI
- ✓ Garantía SHF Compartida



## 2.1.- Programa ECOCASA

### Programa ECOCASA

SHF interesada en impulsar la construcción de viviendas con menor impacto ambiental en México, desarrolló conjuntamente con el Banco de Desarrollo Alemán y el Banco Interamericano de Desarrollo, el “Programa de Cooperación Financiera para la oferta de Vivienda Sustentable en México (ECONCASA)”, con el propósito de:

1. Mantener la accesibilidad de los acreditados a viviendas ambientalmente más eficientes.
2. Proveer herramientas a los desarrolladores de vivienda que les permitan negociar con proveedores y autoridades, mejores precios en materiales, ecotecnologías y cuotas tarifarias.
3. Tener indicadores para negociar la conversión de subsidios al consumo, por subsidios al frente para la incorporación de ecotecnologías de energía y agua.
4. Concientización de la sociedad del uso óptimo de los recursos.

## 2.1.- Programa ECOCASA ...

La concesionalidad de los recursos permite obtener *mejores niveles en tasas de interés*, clave para la implementación y sostenibilidad del Programa. El mecanismo de transferencia del beneficio en tasas se da a través de la línea de crédito de SHF y traspasará el beneficio al desarrollador de vivienda.

- Los desarrolladores de vivienda reciben un préstamo concesional.
- Los intereses por debajo del fondeo tradicional compensan el incremento en costos por las medidas en eficiencia energética.
- El Precio de venta de la ECOCASA no se incrementa, beneficiando a las familias de bajos ingresos.



## 2.2.- Desarrollos Certificados

Los Desarrollos Certificados (DC's) son una política del Gobierno Federal que busca interconectar las diferentes políticas institucionales de los distintos órdenes de gobierno en materia de planeación urbana, regional y vivienda. En este sentido, los DC's son áreas integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial y promueven un desarrollo urbano ordenando y sustentable.

Los Desarrolladores de vivienda que obtienen un crédito sindicado con SHF y tienen algún un DC, pueden obtener una tasa preferencial en el crédito.



## 3.- Productos Financieros de SHF

### 3.1 Programa de Jefas de Familia

- Destinado a mujeres trabajadoras jefas de familia con dependientes económicos.
- Se operará a través de dos productos:
  1. Financiamiento a 5 años, para la construcción de una vivienda en lote propio, bajo el esquema de “Autoproducción Asistida”, con valor de hasta \$120,000.00.
  2. Financiamiento a 7 años, para la adquisición de un lote y la construcción de una vivienda, bajo el esquema de “Autoproducción Asistida”, con un valor en su conjunto de hasta \$190,000.00.

### 3.2 Vivienda Progresiva

Crédito de corto plazo que permite continuar la construcción de vivienda, de manera gradual, a través de mejoramientos sucesivos.

### 3.3 Mejoramiento de Vivienda

Crédito de corto plazo destinado al mejoramiento, ampliación o remodelación de vivienda.

### 3.4 Adquisición de lotes con servicios

Crédito de mediano plazo destinado a la adquisición de un lote con servicios, como inicio de un patrimonio.

## 3.- Productos Financieros de SHF...

### 3.5 Construcción en lote propio

Crédito de mediano plazo destinado a la construcción en lote propio a través de constructoras locales.

### 3.6 Autoproducción

Crédito de mediano plazo destinado a la autoproducción de vivienda terminada con la participación de una APV, dando inicio a una vivienda progresiva.

Características:

1. Crédito en pesos.
2. El plazo depende del tipo de esquema.
3. El crédito lo otorga una Entidad Financiera y se opera con una Agencia Productora de Vivienda (APV).
4. Comprobar la “posesión” del lote donde planean construir.
5. Subsidio.

## 3.- Productos Financieros de SHF...

### 3.7 Adquisición de Vivienda

Crédito a largo plazo para la adquisición de vivienda, nueva o usada.

1. Pesos Tradicional (pagos fijos, tasa fija).
2. Pagos Definidos crédito en pesos (mensualidades crecientes).
3. Cofinanciamiento INFONAVIT (crédito de intermediario financiero de SHF más un crédito de INFONAVIT).
4. Cofinanciamiento FOVISSSTE (crédito de intermediario financiero de SHF más un crédito de FOVISSSTE).
5. Garantía SHF Hipotecaria "Crediferente" (para mercado abierto y que no puedan comprobar ingresos).

### 3.8 Vivienda en Renta

Es un producto financiero diseñado por la SHF para impulsar la oferta de vivienda en renta, el cual otorga financiamiento para la construcción o remodelación de inmuebles que sean dedicados a la renta de vivienda. El producto opera a través de un fideicomiso; el patrocinador del proyecto aporta cuando menos el 20% del valor del proyecto, (terreno, licencias, permisos y/o parte de la construcción) y SHF aporta a través del fideicomiso, hasta el 80% del proyecto en financiamiento para la construcción o remodelación del inmueble.



## 3.- Productos Financieros de SHF...

### 3.9 Garantía SHF Hipotecaria.

Una parte importante de la población de Mercado Abierto no cuenta con la oportunidad de obtener un crédito hipotecario para adquirir una vivienda, debido a su perfil de mayor riesgo y la poca información de comportamiento de este sector.

Por eso, SHF lanzó el esquema de “*Garantía SHF Hipotecaria*” (GSH), con Bancos y Desarrolladores, donde el promotor participa en el riesgo de crédito durante los primeros meses desde la originación de los créditos, así como también con el pago al frente del costo de la prima de la GSH.

- ✓ El Desarrollador pone el 20 % de todo el portafolio originado, durante los primeros siete meses (PRIMERA FASE), para que en caso de incumplimiento del acredito, el banco se cobre de este fondo creado.
- ✓ Del mes 8 al 24 desde la originación, el Desarrollador cubre, en caso de incumplimiento del acreditado, el 10% y el otro 10% lo cubriría SHF, pero el Desarrollador pagaría a SHF las primas que se originen por este servicio(SEGUNDA FASE). Además los créditos deben presentar pagos sostenidos (ningún incumplimiento) durante los primeros 7 meses desde la originación para entrar a la SEGUNDA FASE.

### Beneficios

Se cambia el requerimiento del 10% de enganche de la GSH por 5VSM.

Venta de vivienda al mercado abierto

### 3.- Productos Financieros de SHF...

#### Ejemplo:

10 casas

Valor de cada vivienda = \$100,000

Valor de la operación = \$1'000,000

Enganche = 10% = \$10,000

Monto del crédito por vivienda = 90% = \$90,000

Portafolio = 10 viviendas X el monto del crédito \$90,000 = \$900,000

Garantía en fondo creado por el Desarrollador = 20% del portafolio = \$180,000 por 7 meses

Si hubiera incumplimiento, de aquí se irá cobrando el banco

Si NO hubiera incumplimiento, a partir del mes 8 y hasta el mes 24, se reintegra el 50% del fondo al Desarrollador y el fondo es puesto en partes iguales, una por el Desarrollador y otra por SHF, es decir, \$90,000 el Desarrollador y \$90,000 SHF, para que de aquí se cobre el banco en caso de incumplimiento. Pero el desarrollador deberá pagar a SHF por los servicios que se generen de esta prestación (pago de prima).

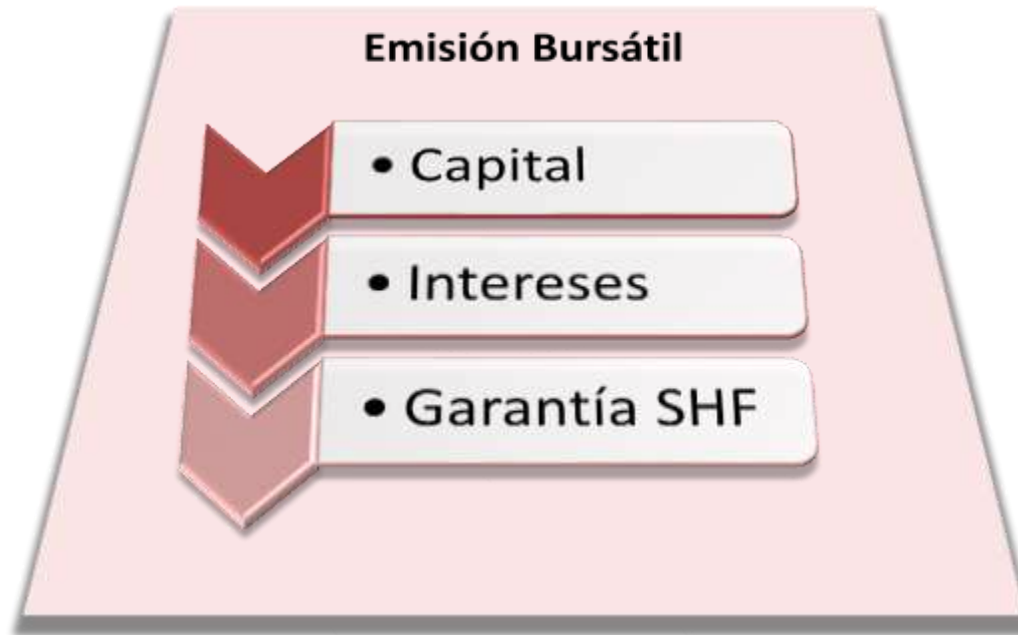
Después del mes 24, se cancela el fondo y se reintegra al desarrollador.



## 3.- Productos Financieros de SHF...

### 3.10 Garantía para emisión Bursátil

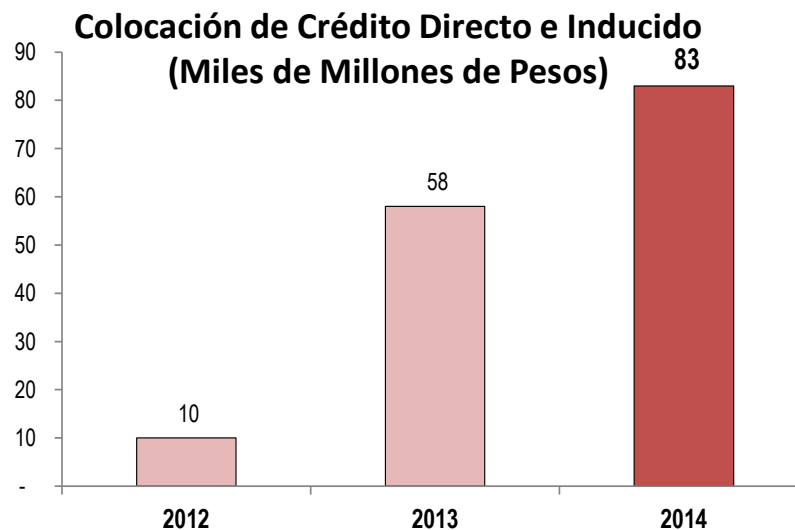
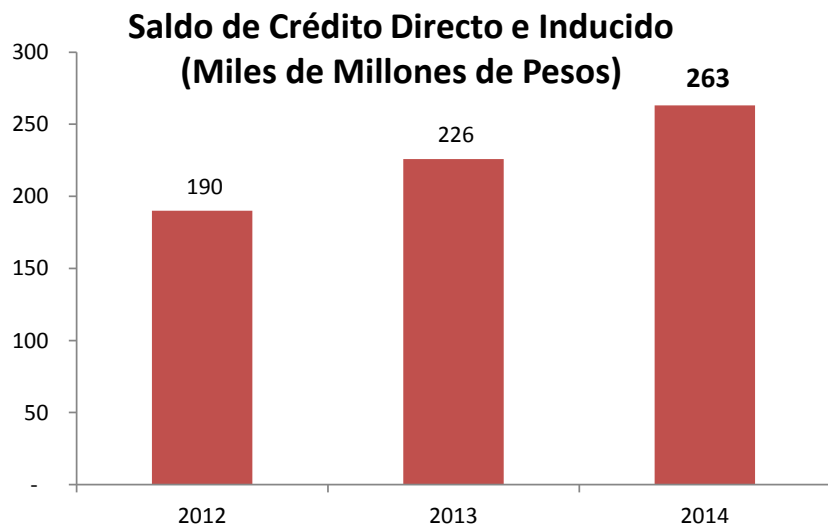
SHF otorga una garantía a la emisión bursátil realizada por los desarrolladores de vivienda, para enaltecer la operación, al cubrir hasta por un monto determinado los flujos de la emisión, ya sea del principal y/o de los accesorios que no sean cubiertos; permitiendo que la operación tenga una mejor calificación y por ende una mejor aceptación en el mercado bursátil.



## 4.- Logros

En 2014, SHF registró un **saldo de crédito directo e inducido de \$263 mil mdp**, lo cual representa un **incremento de 16.5%** respecto a 2013.

La **colocación en 2014 ascendió a \$83 mil mdp**, 43% superior a lo registrado el año anterior. El 36% (\$31 mil mdp) corresponden a crédito directo y el 64% a crédito inducido (\$54 mil mdp).



Durante 2013 y 2014, SHF autorizó alrededor de **\$17 mil mdp en líneas de crédito a la construcción bajo el esquema sindicado**. En 2014 se asociaron aproximadamente 360 créditos sindicados y créditos puente tradicionales por alrededor de 55 mil viviendas.

## 4.- Logros ...

### 2014

- ✓ El saldo de los créditos a la construcción otorgados por SHF ubicó a Sociedad Hipotecaria como **el tercer fondeador del país.**

#### Cartera Total de Edificación Residencial

Institución Financiera	Cartera Total	Porcentaje
Santander	11,849	15.7%
Banorte/lxe	11,246	14.9%
<b>SHF</b>	<b>10,372</b>	<b>13.8%</b>
BBVA Bancomer	10,255	13.6%
Inbursa	7,902	10.5%
HSBC	6,470	8.6%
Banco del Bajío	4,891	6.5%
Banregio	4,815	6.4%
Banamex	3,576	4.8%
Otros	3,879	5.2%
<b>Total</b>	<b>75,255</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaborado por SHF con información de la CNBV

### 2015

De enero a junio de 2015, se han autorizado créditos sindicados por alrededor de \$4,500 millones a 110 desarrolladores de vivienda.

## 5.- Retos 2015

- a) Consolidación del **programa de créditos sindicados** a la construcción.
  - Mejorar el servicio, enfatizando la atención ágil en todos los procesos.
  - Incrementar el saldo, incorporando más intermediarios y aumentando la oferta crediticia de los actuales.
  - Fortalecer el esquema, haciéndolo más accesible a los pequeños desarrolladores.
  
- b) Consolidación del programa de **garantías a la construcción segundo piso** (portafolio).
  - Este programa es fundamental para consolidar el “regreso” de la banca múltiple al sector de la construcción. SHF pretende ofrecer las garantías de portafolio, el cual está diseñado para cubrir en pari passu el riesgo de la banca, a un mayor número de instituciones.

- c) Desarrollo del programa de **garantías primer piso para PYMES**.
  - En donde SHF provea un “certificado” al desarrollador/proyecto para que instrumente el crédito con el intermediario financiero que este desee. Se propone que esta garantía sea apoyada con recursos del INADEM.
  
- d) Inclusión **de nuevos intermediarios** para el **financiamiento de desarrolladores**.
  
- e) Consolidación del programa de **financiamiento para rentas**.

**Dr. Ramón Núñez de la Mora**  
**Director de Desarrollo Urbano y**  
**Relaciones Institucionales.**

Mail: [ranunez@shf.gob.mx](mailto:ranunez@shf.gob.mx)

Teléfono: 55 + 5263 4552

**Lic. María del Pilar Durán Moreno**  
**Subdirector de Desarrollo Urbano**

**Mail: [pduran@shf.gob.mx](mailto:pduran@shf.gob.mx)**

**Teléfono: 55 + 5263 4500 ext. 4879**

**Saúl Juárez Orta**

**Analista de Desarrollo Urbano**

**Mail: [sjuarez@shf.gob.mx](mailto:sjuarez@shf.gob.mx)**

**Teléfono: 55 + 5263 4500 ext. 4875**