



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

CARPETA SHF-CMIC

INDICE

Agenda Reunión SHF 25 de junio.....	2
Presentación Primera Reunión Operativa 25 de marzo.....	6
• Crédito Sindicado 1	7
• Crédito Estructurado.....	11
• Pequeños Proyectos (Rehabilitación).....	14
• Crédito Sindicado 3 y Crédito Tradicional.....	19
Presentación Primera Reunión Operativa 25 de marzo.....	30
• Vivienda en Renta	
Presentación Segunda Reunión Operativa 28 de marzo.....	40
• NAMA FACILITY	
Presentación Segunda Reunión Operativa 28 de marzo.....	54
• Programa de Vivienda Sustentable	



Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

Reunión SHF-CMIC

Junio 2019

 www.cmic.org

PERIFÉRICO SUR N° 4839, COLONIA PARQUES DEL PEDREGAL, CIUDAD DE MÉXICO. C.P. 14010

 /CMICNacionalMx

 @cmicnacional

 /CMICTVMexico

 (55) 5424 7400



Temas de atención

- Comentarios Videocapacitaciones SHF-CMIC
- Analizar opciones de Financiamiento Hipotecario a No Afiliados.
- Revisión de los Procesos de Gestión de los Créditos de SHF para Facilitar el Acceso a Pequeñas Empresas.
- Revisar Posible Flexibilización del Buró de Crédito para Pequeñas Empresas Analizando Factores Específicos.





**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

Muchas Gracias

A large decorative graphic element consisting of a red horizontal bar that transitions into a grey trapezoidal shape on the left side, with a white border. A thin red line is positioned above the top part of the red bar.

Junio 2019

A thin, dark grey horizontal bar at the bottom of the page.

Presentación SHF 26 de marzo

- Crédito Sindicado 1
- Crédito Estructurado
- Pequeños Proyectos (Rehabilitación)
- Crédito Sindicado 3 y Crédito Tradicional



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



1er Reunión Operativa
SHF-CMIC
(26 mar 19)

Esquemas de Financiamiento a la Construcción ofrecidos por SHF

Crédito Sindicado 1

DFDUAD / SDAD "B"

Oscar Tlacaelel Muñoz Bravo: omunoz@shf.gob.mx / 5263-4536

Marco J. Merino Navarro: sjuarez@shf.gob.mx / 5263-4500 ext. 5257

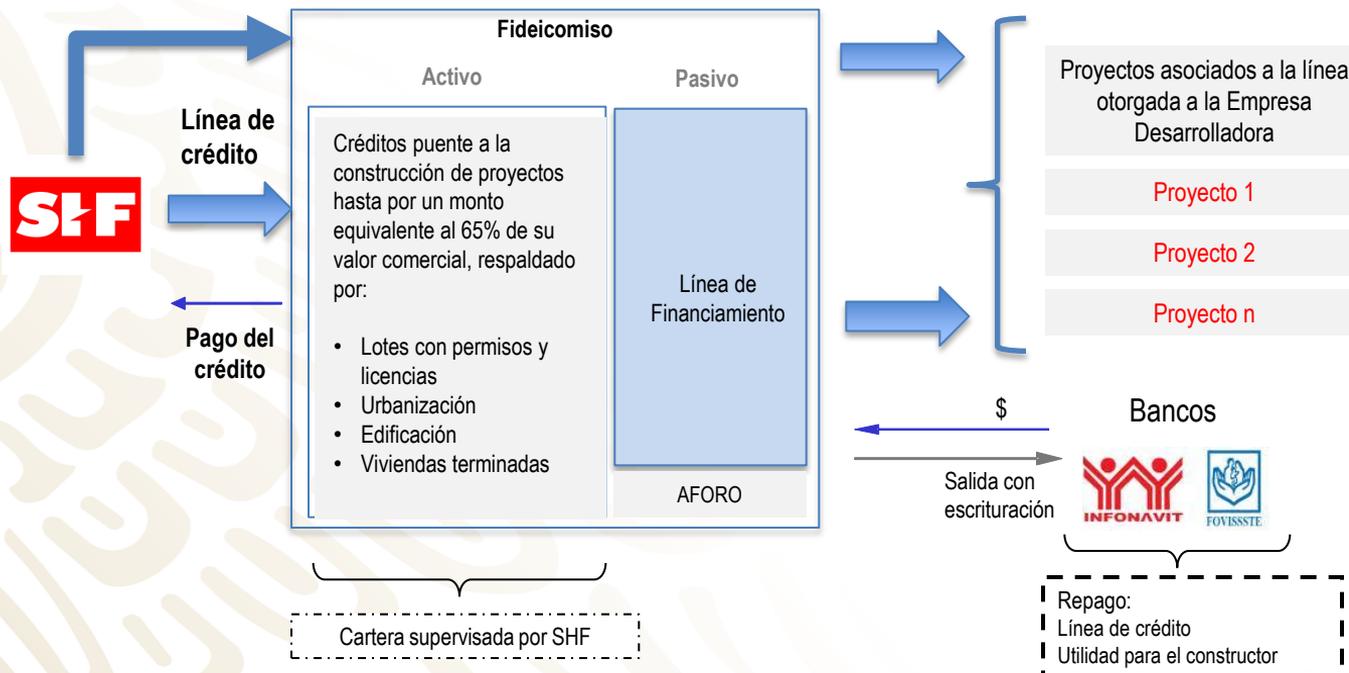
Características Generales

- Es una línea de Crédito revolvente con destino para construcción de vivienda. El financiamiento siempre será a través de un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago.
- Los plazos son de 5 u 8 años, el plazo de 5 años ofrece 3 años de revolventencia más 2 años de amortización del crédito; el plazo de 8 años ofrece 5 años de revolventencia más 3 años de amortización del crédito; la determinación del plazo será a solicitud del acreditado.
- La tasa de interés es conocida desde el principio 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.
- Para el otorgamiento del crédito 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.
- El monto de la línea de crédito es hasta 1 vez capital contable. Se consideran dentro de los criterios prudenciales de deducción de capital las aportaciones para futuros aumentos de capital y la revaluación de terrenos.
- Se podrán financiar proyectos de desarrollo de vivienda tradicional y proyectos ECOCASA.
- 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.

Criterios de Elegibilidad

- El esquema 1 está diseñado para aquellas empresas con solidez financiera, adecuado gobierno corporativo y mejores prácticas en el sector.
- Deben cumplir con los requerimientos de información establecidos por SHF; ya que para el otorgamiento del crédito se evalúan diversos indicadores, por lo que la empresa debe contar con:
 - ✓ Antecedentes de la empresa
 - ✓ Gobierno Corporativo
 - ✓ Buen Historial Crediticio
 - ✓ Estados Financieros Contables de los últimos 3 años
 - ✓ Utilidades en los últimos 3 años
 - ✓ Reserva territorial dentro de los perímetros de contención urbana
 - ✓ Adecuado sistema para la administración de los créditos.
- Lo anterior con independencia del análisis que se realiza de factibilidad financiera y técnica de cada uno de los proyectos que se pretendan asociar a la línea de crédito.

Esquema General de Funcionamiento





SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL

Esquemas de Financiamiento a la Construcción ofrecidos por SHF

Crédito Estructurado

DFDUAD / SDAD "B"

Oscar Tlacaclé Muñoz Bravo: omunoz@shf.gob.mx / 5263-4536

Marco J. Merino Navarro: sjuarez@shf.gob.mx / 5263-4500 ext. 5257

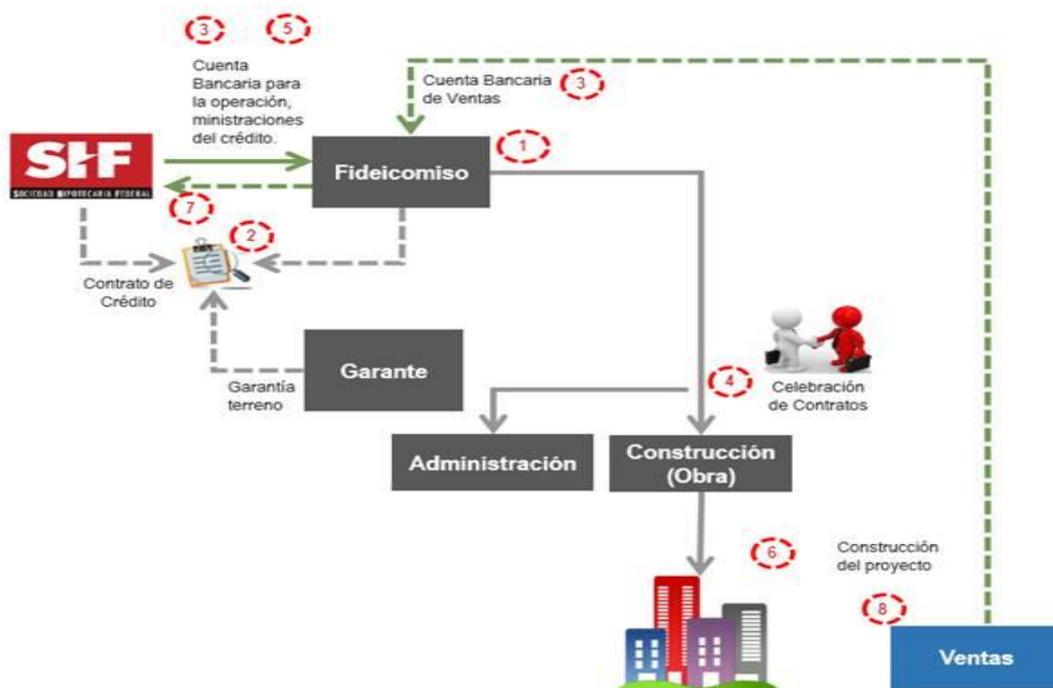


Características Generales

- Financiamiento para proyectos de inversión con fuente de pago propia a través de un fideicomiso.
- Proyectos con requerimiento de monto de crédito mayor a \$250 millones.
- El monto de crédito, la tasa de interés y el plazo se determinan en función del análisis del proyecto.
- Comisión por apertura de 1.5 sobre el monto del crédito más IVA, la cual se puede deducir del anticipo.

Esquema General de Funcionamiento

ESQUEMA GENERAL PROYECTO DE INVERSIÓN CON FUENTE DE PAGO PROPIA



1.- Fideicomiso

- Fideicomisario en 1º Lugar: SHF

2.- Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria o Fiduciaria.

- Acreditante: SHF.
- Acreditado: Fideicomiso.
- Garante Hipotecario / Fiduciario.

3.- Cuentas en Fideicomiso.

- Ventas.
- Crédito/Operación.

4.- Contratos de Obra, Administración.

- Fideicomiso.
- Constructor/Administrador.

5.- Ministración de recursos: anticipo y avance de obra.

- Dispersión de recursos de SHF al Fideicomiso.

6.- Construcción de proyecto habitacional.

7.- Repago del crédito.

- Fideicomiso paga el crédito a SHF.

8.- Contrato de Compraventa de los departamentos

- Parte compradora: Cliente final.
- Parte vendedora (fideicomitente).

Esquemas de Financiamiento a la Construcción ofrecidos por SHF

Pequeños Proyectos (Rehabilitación)

DFDUAD / SDAD "B"

Oscar Tlacaclé Muñoz Bravo: omunoz@shf.gob.mx / 5263-4536

Marco J. Merino Navarro: sjuarez@shf.gob.mx / 5263-4500 ext. 5257

Características Generales

- El destino de la línea de crédito considera la construcción, rehabilitación y mejora de vivienda.
- Surge como respuesta al inventario de viviendas, recuperadas o no por el INFONAVIT, que requieren ser rehabilitadas
- Las viviendas rehabilitadas resultan en un impacto social positivo, devuelven vida a los desarrollos y crean comunidades.
- El programa es operado por desarrolladores y comercializadores, permite a los compradores obtener viviendas con descuentos y aumentar el desplazamiento de propiedades.
- La mayor ventaja de este programa es que sus precios de venta son entre 10 y 30 por ciento más baratos que el precio de mercado.



Características Generales

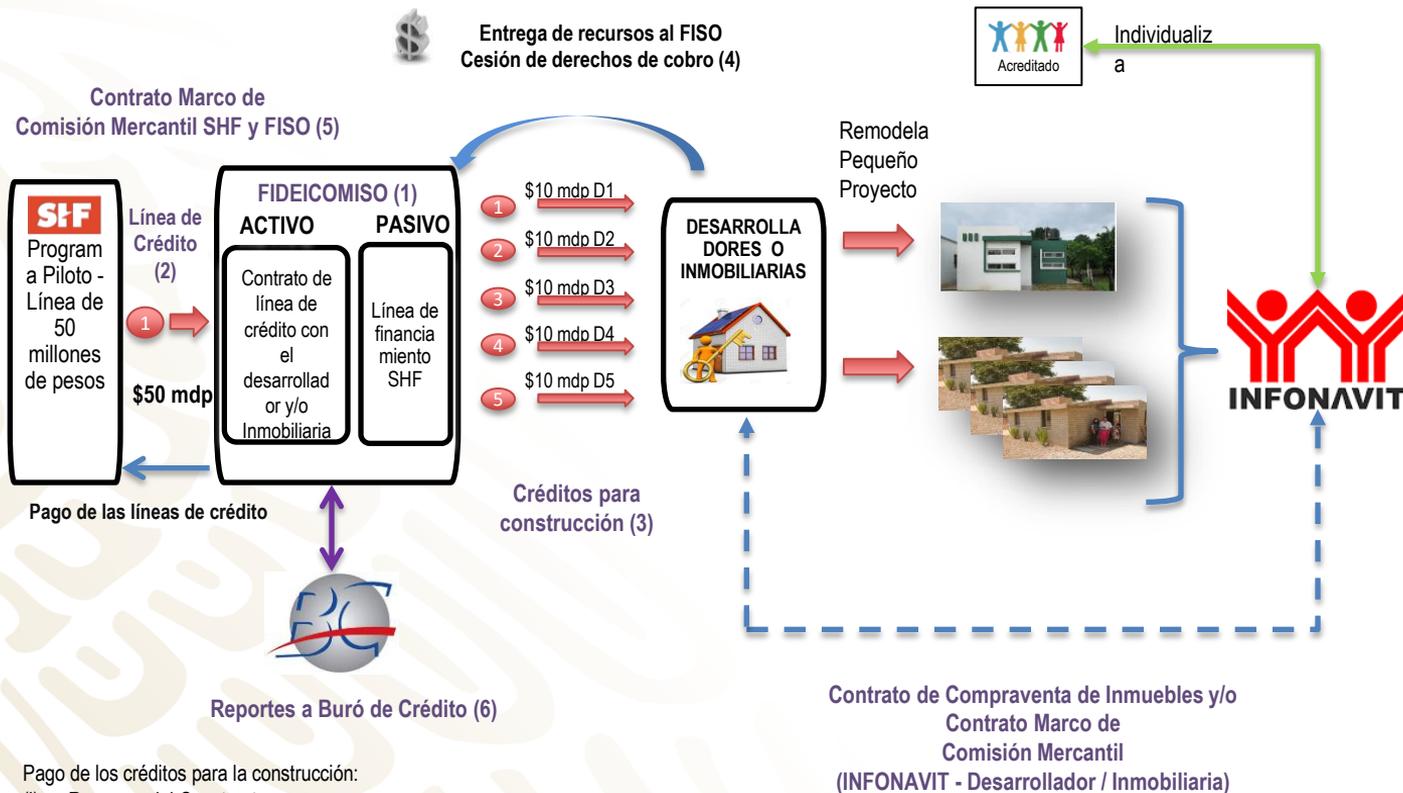
- Este esquema también tiene previsto un programa piloto para otorgar financiamiento a PyMES, enfocado a la construcción y/o desarrollo de vivienda preferentemente de interés social. Sin embargo, este financiamiento está sujeto a la conformación de un fideicomiso en donde participen un mínimo de empresas participantes que cumplan con los requerimientos técnicos, financieros y jurídicos de SHF, y que, además, en conjunto, demanden un monto mínimo de hasta 200 millones de pesos.

CARACTERÍSTICAS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO

LÍNEA DE FINANCIAMIENTO:

- **Monto de Crédito al desarrollador:** Hasta \$10,000,000.00 (Diez millones de pesos 00/100 M.N.).
- **Destino:** Mejora o rehabilitación de vivienda.
- **Garantía:** Hipotecaria, Fiduciaria, Fianza (vicios ocultos, cumplimiento, usos y aplicación de los recursos).
- **Plazo:** Hasta 12 meses con 2 ampliaciones de 6 meses.
- **Tasa de Interés:** La que determine la Dirección General Adjunta de Finanzas de SHF.
- **Tipo:** Línea revolvente.
- **Disposición:** 1 o varias.
- **Monto de disposición:** Hasta el 100% del monto del crédito.
- **Seguimiento de acciones:** Viviendas registradas en el Registro Único de Vivienda (RUV).

ESQUEMA GENERAL DE FUNCIONAMIENTO



Pago de los créditos para la construcción:

- (i) Recursos del Constructor.
- (ii) Fianza (en su caso).



SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

SHF

SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL

Esquemas de Financiamiento a la Construcción ofrecidos por SHF

Crédito Sindicado 3 y Crédito Puente Tradicional

DFDUAD / SDAD "B"

Oscar Tlacaclé Muñoz Bravo: omunoz@shf.gob.mx / 5263-4536

Saúl Juárez Orta: sjuarez@shf.gob.mx / 5263-4500 ext. 4875



Características Generales del Sindicado 3

- Crédito destinado a la edificación de proyectos habitacionales, bajo la estructura de cofinanciamiento SHF (70%) y el Intermediario Financiero (30%).
- Mejora en condiciones financieras respecto al Crédito Puente Tradicional.
- El monto máximo del crédito podrá ser de hasta el 65% del proyecto.
- Se puede dar hasta el 20% de anticipo del monto del crédito otorgado.
- Crédito en Pesos.
- Prepagos sin penalización.
- Se realizan ministraciones con base al avance de obra.

Características Generales del Crédito Puente

- Es destinado a la construcción de conjuntos habitacionales de todos los niveles.
- El monto máximo del crédito podrá ser de hasta del 65% del proyecto.
- Se puede dar hasta el 20% de anticipo del monto del crédito otorgado.
- Plazo de hasta 40 meses
- Crédito en Pesos
- Prepagos sin penalización
- Se realizan ministraciones con base al avance de obra.

Requisitos para la precalificación de SHF y viabilidad del Proyecto

1. Currículum de la empresa a acreditar y de sus accionistas principales, enfocado al desarrollo y promoción de vivienda.
2. Contar con un buen historial crediticio
3. Estados Financieros de la empresa al cierre del trimestre que corresponda a la solicitud de crédito y al cierre del año inmediato anterior.
4. Datos generales del proyecto ubicación, permisos licencias y pre-factibilidades.
5. Los proyectos que van a ser financiados, deberán de estar dentro de los contornos que marca Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
6. Estudio de mercado del proyecto a evaluar.

Integración de carpetas y duración del proceso

- En caso de determinar que el proyecto es viable, se realiza la integración de las carpetas:

1) Técnica

2) Legal

3) Financiera

(De conformidad con los requerimientos de la Entidad Financiera a la que sea asignada a el proyecto).

- La Entidad Financiera Dictamina y somete a consideración de su Comité de Crédito.

(Este proceso tiene una duración aproximada de 4 semanas).

Buró de Crédito (con buen historial)

DETALLE DE LOS CREDITOS																					
#	TIPO DE CREDITO CUENTA RESPONSABILIDAD	OTORGANTE NO. CUENTA	MO-NE-DA	FECHAS					IMPORTE							FORMA DE PAGO EN FECHA ACTUALIZACION	MAX MOROS.	HISTORICO DE PAGOS CLAVE DE OBSERVACION			
				ACTUALIZADO AL	APERTURA	ULTIMO PAGO	ULTIMA COMPRA	CIERRE	ULT VEZ SDO = 0	LIMITE DE CREDITO	CREDITO MAXIMO	SALDO ACTUAL	MONTO	MONTO ULTIMO PAGO	MONTO A PAGAR						MOP
1	TARJETA DE CREDITO REVOLVENTE INDIVIDUAL	BANCO	MX	JUN/18	JUL/13	JUN/18	JUN/18				150,000	145,316	33,804	0	4,660	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	01=CUENTA AL CORRIENTE		2018	2017	2016
																			MAMFE	DNOSA	
																			11111	11111	
2	TARJETA DE CREDITO REVOLVENTE INDIVIDUAL	BANCO	MX	JUN/18	ABR/97	JUN/18	JUN/18				300,000	282,922	57,843	0	1	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	01=CUENTA AL CORRIENTE		2018	2017	2016
																			MAMFE	DNOSAJJM	
																			11111	11111111	
3	BIENES RAICES HIPOTECA INDIVIDUAL	BANCO	MX	MAY/18	DIC/14	MAY/18	DIC/14				0	5,500,000	3,746,463	0	48,692	48,725 MENSUAL 60	01=CUENTA AL CORRIENTE		2018	2017	2016
																			AMFE	DNOSAJJMAMFE	DNOSAJJM
																			1111	111111111111	11111111
4	TARJETA DE CREDITO REVOLVENTE INDIVIDUAL	TIENDA COMERCIAL	MX	MAY/18	FEB/07	AGO/08	ABR/08		FEB/07		121,000	20,796	0	0	1,400	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	01=CUENTA AL CORRIENTE		2018	2017	2016
																			AMFE	DNOSAJJMAMFE	DNOSAJJM
																			1111	111111111111	11111111
5	TARJETA DE CREDITO REVOLVENTE INDIVIDUAL	BANCO	MX	SEP/17	JUL/13	SEP/17	SEP/17	OCT/17			150,000	140,042	0	0	11,609	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	UR=CUENTA SIN INFORMACION		2017	2016	2015
																			AJJMAMFE	DNOSAJ	
																			11111111	111111	
																		LS=TARJETA DE CRÉDITO EXTRAVIADA O ROBADA			
6	TARJETA DE CREDITO REVOLVENTE INDIVIDUAL	BANCO	MX	AGO/17	ABR/97	AGO/17	AGO/17	AGO/17			300,000	282,922	0	0	0	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	UR=CUENTA SIN INFORMACION		2017	2016	2015
																			JJM		
																			-11		
																		LS=TARJETA DE CRÉDITO EXTRAVIADA O ROBADA			

Buró de Crédito (mal historial)

No.	Entidad	Tipo de Cuenta	Fecha Inicio	Fecha Fin	País	Saldo	Saldo Actual	Saldo Anterior	Saldo Anterior	Saldo Anterior	Frecuencia	Historial de Pagos																																																															
												Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D																																																			
5.	HSBC MEXICO	PRÉSTAMO PERSONAL PAGOS FIJOS INDIVIDUAL	ABR-13	JUN-15	MX	85,000	0	0			0 MENSUAL	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>M</th> <th>A</th> <th>M</th> <th>J</th> <th>J</th> <th>A</th> <th>S</th> <th>O</th> <th>N</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>RV=VENCIDA REEST SIN QUITA ACORDADA X CONSM</p>												Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2015	2	1	1	2	1	1							2014	1	2	2	2	2	2	1	2	1	2	1	1	2013						1	1	2	2	1	1	1
Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D																																																															
2015	2	1	1	2	1	1																																																																					
2014	1	2	2	2	2	2	1	2	1	2	1	1																																																															
2013						1	1	2	2	1	1	1																																																															
6.	HSBC MEXICO	PRÉSTAMO PERSONAL PAGOS FIJOS INDIVIDUAL	ABR-13	JUN-15	MX	89,835	0	0			0 MENSUAL	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>M</th> <th>A</th> <th>M</th> <th>J</th> <th>J</th> <th>A</th> <th>S</th> <th>O</th> <th>N</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>CL=CTA EN COBRANZA PAGADA, SIN QUEBRANTO</p>												Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2015	1	2	1	1	1	1							2014	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2013						1	1	1	1	1	1	1
Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D																																																															
2015	1	2	1	1	1	1																																																																					
2014	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2																																																															
2013						1	1	1	1	1	1	1																																																															
7.	BANCOPPEL	TARJETA DE CRÉDITO REVOLVENTE INDIVIDUAL	FEB-13	ABR-14	MX	11,400	11,338	0	16,467	1,200	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>M</th> <th>A</th> <th>M</th> <th>J</th> <th>J</th> <th>A</th> <th>S</th> <th>O</th> <th>N</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>CV=CUENTA VENCIDA VENDIDA</p>												Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2014	1	1	1	1	2	3	4	5	6	7	7	7	2013				1	1	1	1	1	1	1	1	1													
Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D																																																															
2014	1	1	1	1	2	3	4	5	6	7	7	7																																																															
2013				1	1	1	1	1	1	1	1	1																																																															
8.	BANCO FAMSA	LÍNEA DE CRÉDITO REINSTALABLE PAGOS FIJOS	ENE-13	ABR-14	MX	15,750	5,600	0	21,471	0	0 PAGO MÍNIMO PARA CUENTAS REVOLVENTES	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>M</th> <th>A</th> <th>M</th> <th>J</th> <th>J</th> <th>A</th> <th>S</th> <th>O</th> <th>N</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>												Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	2014	1	1	1	1	1	2	6	7	7	7	7	7	2013				1	1	1	1	1	1	1	1	1													
Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D																																																															
2014	1	1	1	1	1	2	6	7	7	7	7	7																																																															
2013				1	1	1	1	1	1	1	1	1																																																															

Balance General Viable

ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:

CAJA	50,000
BANCOS	1,305
DEUDORES	444,756
CLIENTES	2,794,571
IVA ACREDITABLE	531,294
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	3,821,926

INVENTARIOS

TERRENO	9,028,163
OBRAS EN PROCESO	1,691,818
TOTAL DE INVENTARIOS	10,719,981

DIFERIDO

PAGOS ANTICIPADOS	254,522
ISR DIFERIDO	2,041,575
TOTAL DIFERIDO	2,296,097

CAPITAL CONTABLE

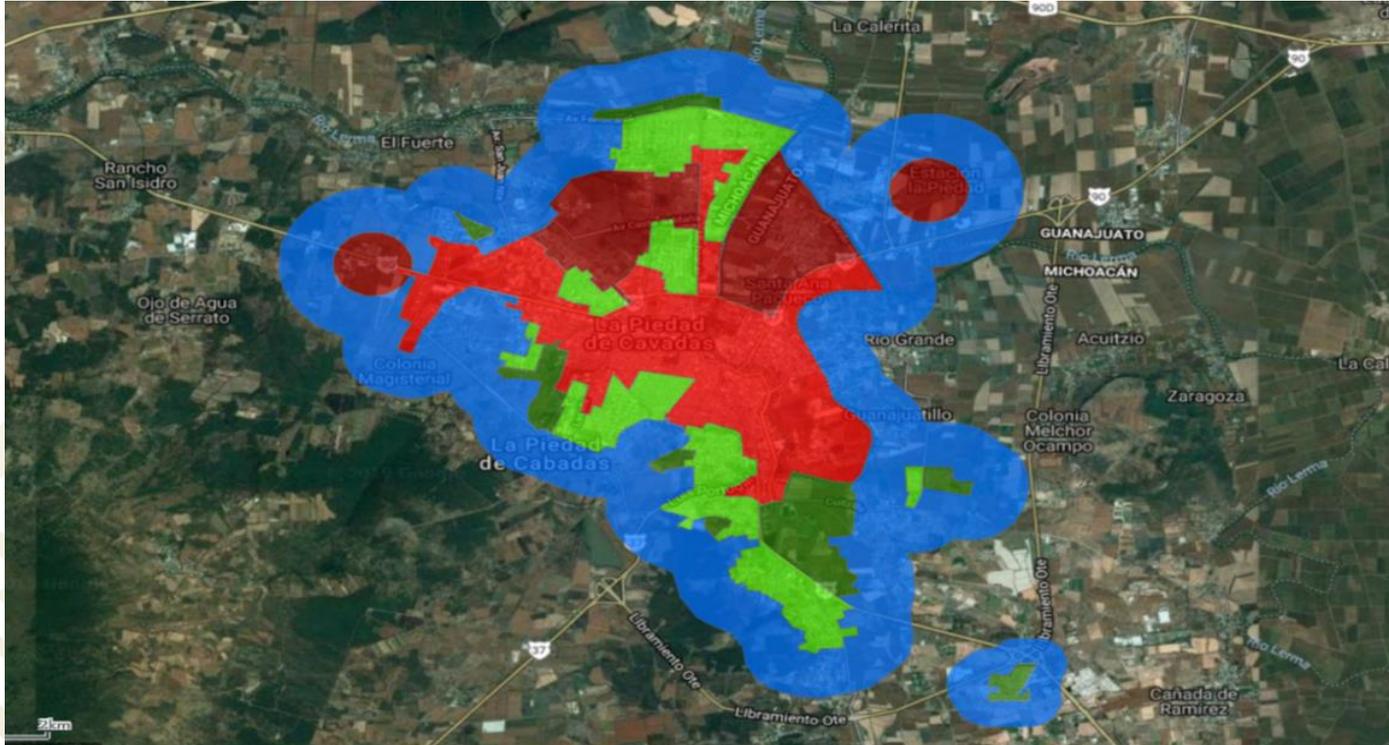
CAPITAL SOCIAL	50,000
CAPITAL VARIABLE	11,294,163
RESULTADOS ACUMULADOS	5,505,482
PERDIDA DEL PERIODO	-11,641
TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE	16,838,004

Balance General No Viable

<i>A CT I V O</i>		<i>P A S I V O</i>	
<i>ACTIVO CIRCULANTE</i>		<i>PASIVO CIRCULANTE</i>	
BANCOS	560,358.16	CUENTAS POR PAGAR	1,398,064.58
DEUDORES DIVERSOS	6,032.00	IMPUESTOS POR PAGAR	<u>11,929.04</u>
PROMOCIONES EN PROCESO	530,052.18		
PAGOS ANTICIPADOS	<u>40,117.49</u>	<i>Total PASIVO CIRCULANTE</i>	<u>1,409,993.62</u>
<i>Total ACTIVO CIRCULANTE</i>	<u>1,136,559.83</u>		
<i>ACTIVO FIJO</i>		<i>SUMA DEL PASIVO</i>	
MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION	30,000.00		<u>1,409,993.62</u>
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	27,966.47	<i>C A P I T A L</i>	
EQUIPO DE COMPUTO	<u>42,853.44</u>	<i>CAPITAL CONTABLE</i>	
<i>Total ACTIVO FIJO</i>	<u>100,819.91</u>	CAPITAL SOCIAL FIJO	<u>90,000.00</u>
<i>ACTIVO DIFERIDO</i>		<i>Total CAPITAL CONTABLE</i>	<u>90,000.00</u>
		Utilidad o Pérdida del Ejercicio	<u>-262,613.88</u>
<i>Total ACTIVO DIFERIDO</i>	0.00	<i>SUMA DEL CAPITAL</i>	<u>-172,613.88</u>
<i>SUMA DEL ACTIVO</i>	<u>1,237,379.74</u>	<i>SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL</i>	<u>1,237,379.74</u>

Localización del proyecto

(<http://sig.ruv.org.mx/>)



Presentación SHF 28 de mayo

- VIVIENDA EN RENTA

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



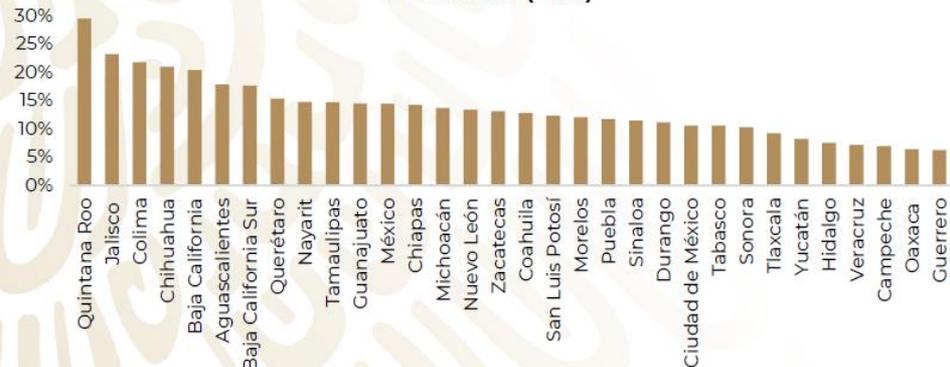
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

**Esquema de
Financiamiento
para Vivienda en
Renta**

¿Cómo desarrollar el mercado de vivienda en renta institucional en México?

Desde 2014 SHF comenzó a operar el Esquema de Financiamiento para la Construcción y Remodelación de Vivienda en Renta.

Porcentaje de hogares en viviendas rentadas, por Entidad Federativa (2017)



En **México**, la participación relativa de la **vivienda en renta** representa **apenas el 16%**, mientras que en **Estados Unidos** es superior al **30%**.

Factores que inciden en el mercado de vivienda en renta





SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL

Objetivos

Diversificar la soluciones de vivienda (oferta)

Densificación y verticalización de las ciudades

Institucionalización y formalización del mercado

Generar activos estables y de largo plazo para el mercado secundario

Criterios de Elegibilidad



Dentro de los PCU (U1 o U2)

Ubicación



Mayores a 50 unidades

Tamaño

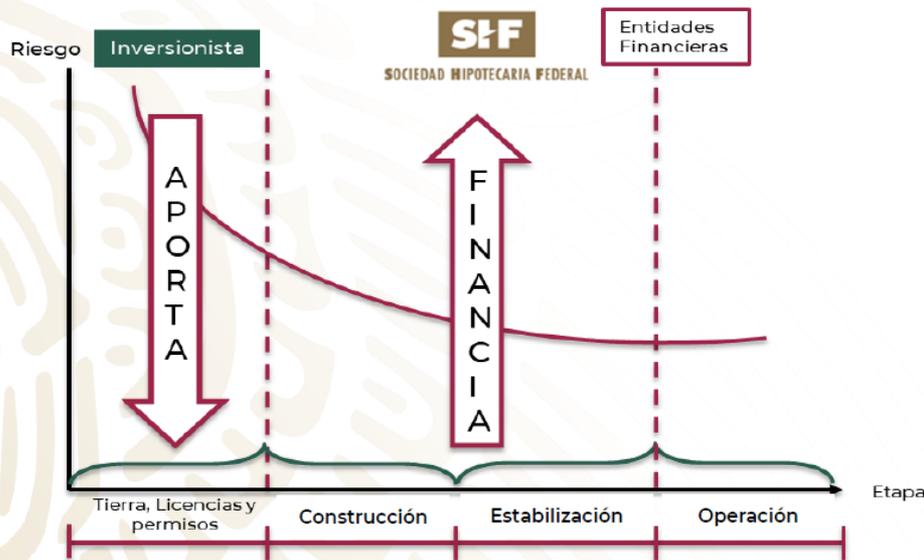


Administrador profesional

Operación



Esquema de inversión



Una vez estabilizado el activo se puede:

VENDER



MANTENER A L.P.



FIBRAR



Etapas del Proyecto



- Gracia en pagos de capital
- Pago de interes mensual

- Pago de capital programado
- Pago de interes mensual

- La deuda se **amortiza acorde a la generación de flujos** del proyecto.
- En caso de que el proyecto genere un **exceso de liquidez**, el excedente podrá emplearse para un **repago acelerado del saldo insoluto**.

Características de la línea de crédito

Características	Destino	Construcción	Plazo	Hasta 25 años	Gracia de capital	Hasta 60 meses en Renta Pura
		Remodelación		5 ó 10 años con saldo remanente (<i>Balloon</i>)		
		Adquisición				
	Tasas	Fija	Modalidad	Renta Pura	Recurso	Project Finance
		Variable		Renta y Venta		Balance Empresarial
		Mixta		Sindicado		Durante la construcción

Indicadores	Parámetro*	Cobertura
	LTC	80%
	LTV	65%
	NOI / Deuda	1.25x al 3er año de estabilización

El crédito puede ser utilizado para gastos inherentes al proyecto y su financiamiento.



Modalidades del Esquema de Financiamiento

Renta Pura

Crédito simple para proyectos de inversión con fuente de pago propia hasta por 25 años.

- **Acreditado:** Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago.
- **Plazo:** Hasta 25 años.
- **Periodo de gracia:** Hasta 60 meses
- **Tasa:** Fija o Variable
- **LTC:** Hasta 80%
- **DSCR:** 1.25x al tercer año de operación
- **Amortización:** Programada
- **Garantía:** Fiduciaria o Hipotecaria
- **Recurso:** Project Finance
- **Obligado solidario:** En su caso.

Renta-Venta

Crédito puente con opción a refinanciar el componente de vivienda en renta hasta por 20 años.

- **Acreditado:** Fideicomiso de Administración, Garantía y Fuente de Pago.
- **Plazo:** 36 meses + 2 ampliaciones de 6 meses
- **Periodo de gracia:** No aplica
- **Tasa:** Variable (TIIE + Spread)
- **LTV:** Hasta 65%
- **DSCR:** 1.25x al tercer año de operación, en su caso.
- **Amortización:** Tipo Bullet, por individualización de viviendas
- **Garantía:** Fiduciaria o Hipotecaria
- **Recurso:** Project Finance o Balance Empresarial
- **Obligado solidario:** Desarrollador.



Análisis del Crédito

Para la autorización del crédito se realiza un análisis desde **cuatro vertientes**:

Experiencia del inversionista, administrador, estudio de mercado, ubicación, entre otros.

Cualitativo

Financiero

Se **evalúan los flujos y supuestos del modelo financiero** propuesto por el inversionista para determinar el **monto de crédito**, monitoreando también los indicadores requeridos por diseño de producto.

Se revisan **licencias, permisos, planos** arquitectónicos, presupuesto, materiales, etc. y **se elabora un dictamen** para sustentar la viabilidad técnica del proyecto.

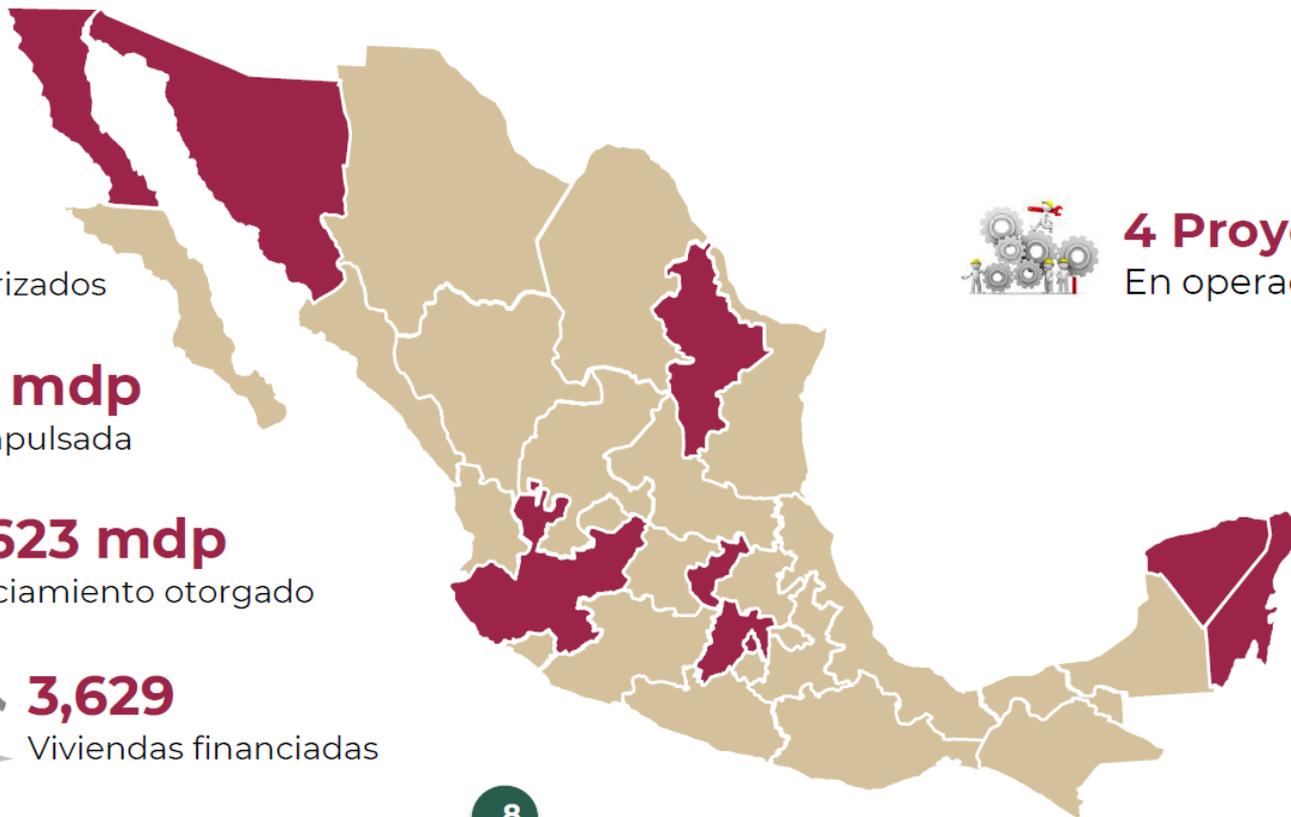
Técnico

Jurídico

Se revisa la **viabilidad jurídica de las garantías** sujetas de crédito, el régimen de condominio y se elabora un dictamen jurídico al respecto.



Resultados 2014 -2019



31

Proyectos autorizados



\$16,715 mdp

Inversión impulsada



\$6,623 mdp

Financiamiento otorgado



3,629

Viviendas financiadas



4 Proyectos

En operación



SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



**SOCIEDAD
HIPOTECARIA
FEDERAL**

Contacto:

Dirección de Desarrollo de Mercados



gcastilla@shf.gob.mx



jcendon@shf.gob.mx



+52 (55) 5263 4500 Ext. 4840 - 4759

Presentación SHF 28 de mayo

- NAMA FACILITY



NAMA FACILITY

Componente Financiero



SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA

Eficiencia energética a la medida para las empresas PyME

- Dentro del Portafolio de vivienda sustentable de **Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)**, **NAMA Facility** es el programa con incentivos financieros y de asistencia técnica a la medida para las empresas PyME.
- SHF participa como Entidad ejecutora del Componente de Cooperación Financiera del programa Implementación de la **NAMA** de Vivienda Nueva en México, asumiendo un rol protagónico en la tarea de facilitar el acceso a viviendas energéticamente eficientes a familias de bajos ingresos y así contribuir al compromiso nacional de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.



Objetivos del programa

NAMA FACILITY ES EL PROGRAMA CON INCENTIVOS Y DE ASISTENCIA TÉCNICA A LA MEDIDA PARA LAS EMPRESAS PYME.

- **Facilitar la incorporación progresiva de Desarrolladores Pequeños y Medianos al mercado de vivienda sustentable.**
 1. Apoyo a entre 8 mil y 11 mil viviendas bajas en emisiones de CO₂e.
 2. Subvención de hasta el 100 por ciento del monto de sobrecosto de las medidas de eficiencia energética requeridas.
 3. Mitigación de entre un 20 y un 30 por ciento de emisiones de CO₂e con respecto a la línea base y el clima de referencia.



Beneficios del programa (I)

- FINANCIEROS

Subvención de hasta el 100% del monto de sobrecosto invertido

en medidas de eficiencia energética



- TÉCNICOS

Asistencia técnica integral sin costo

desde la planeación energética hasta la individualización de las viviendas



¿Por qué participar en NAMA?

Los desarrolladores Pequeña y Mediana Empresa participan actualmente en **NAMA Facility** porque:



Buscan ofrecer un mejor producto
sin desperfilar a su usuario final

Buscan un retorno de inversión más rápido
diferenciando su producto de la competencia y manteniendo un costo competitivo

Están comprometidos con la sustentabilidad
y buscan un valor agregado sin salirse de presupuesto

Tienen la inquietud de incursionar en temas sustentables
pero requieren apoyo técnico y económico

Crterios de elegibilidad

- Es elegible cualquier empresa PyME, susceptible de obtener un crédito puente con SHF y/o a través de un intermediario Financiero participante, estar dispuesta a capacitarse en temas de sustentabilidad y cumplir con los siguientes requisitos:



Para la PyME

1. Producción de vivienda de entre 5 y 1000 viviendas registradas al año en el Registro Único de Vivienda, RUV (promedio de registros últimos tres años)
2. Criterio PyME de Secretaría de Economía: Tamaño de la empresa en conformidad con el rango de número de trabajadores y el monto de ventas netas anuales



Para los proyectos

1. Participan viviendas que pueden adquirir familias con ingresos de hasta 15 VSMM aproximadamente \$1,600,000 pesos (en revisión)
2. El desarrollo cumpla con el puntaje HEEVi (Herramienta de Evaluación del Entorno de la Vivienda) establecido en las Reglas de Operación del portafolio de vivienda sustentable de SHF y su dictamen positivo
3. Cumplir como mínimo con la línea base vigente de la industria (para elementos constructivos y de ecotecnologías)



Principales ecotecnologías subsidiadas de acuerdo a la zona bioclimática:

CALIDOS:

1. Aislamientos en envolvente
2. Optimización de calentadores de gas
3. Ventiladores de techo

TEMPLADOS:

1. Calentadores solares
2. Optimización de calentadores de gas
3. Ventiladores de techo

La participación en el Programa NAMA Facility se divide en 3 etapas:

1 REQUERIMIENTOS



-  1. Consulta informativa
-  2. VoBo trámite de crédito puente
-  3. Envío de información de proyecto
-  4. Firma carta de intención
-  5. Da VoBo al layout y a la viabilidad técnica y financiera del proyecto

2 EVALUACIÓN



-  1. Evalúa el Proyecto
-  2. Aceptación de propuesta de optimización
-  3. Presupuesto de medidas de eficiencia energética
-  4. Acuerdo de monto de subvención
-  5. Firma de certificado

3 BENEFICIOS



-  1. Visitas de supervisión
-  2. Registro del proyecto en RUV
-  3. Envío de CUVs validadas
-  4. Etiqueta de viviendas
-  5. Individualización de viviendas y solicitud de subvención
-  6. Entrega de subvención (SPEI)

Requisitos para recibir las subvenciones

1. Cumplir con los criterios de elegibilidad [NAMA Facility](#) (especificaciones técnicas acordadas).
2. Cumplir con el Plan de Implementación e Inversión de Medidas de Eficiencia Energética.
3. Terminar e Individualizar las viviendas (documentos soporte indicados en Acuerdo de Apoyo Financiero).
4. Entregar a [SHF](#) el formato “Solicitud de Entrega de Subvención a la Inversión”.

Estatus NAMA Facility a mayo 2019



Financiadas:

3,675 viv. 27 proyectos



En evaluación, certificadas y
en trámite de crédito puente:

931 viv. 7 proyectos



\$ 1,029 mdp financiamiento
(crédito puente)



\$ 46.8 mdp en subvenciones a la inversión
en medidas de eficiencia energética



84,529 tCO2 mitigadas



13 Estados República Mexicana

Se han dispersado MXN \$2,570,756 al 8 de abril de 2019 para 4 proyectos con un total de 123 viviendas y MXN \$1,321,704 autorizados para dispersar el 3 de junio.

Apoyo a la medida para tu PyME

Contacto

Subdirección de Asuntos Multilaterales y Sustentabilidad



ecocasa@shf.gob.mx, namafacility@shf.gob.mx

@ecocasashf, @namafacilityshf

+52 55 52634500, extensión NAMA: 5347, 5348 y 5350

Ejército Nacional #180, Piso 3, Col. Anzures, C.P. 11590
Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México

www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/programa-ecocasa-shf

Presentación SHF 28 de mayo

- Programas de Vivienda Sustentable