

GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Reforma Integral - Cambio Radical



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Programas de Crédito 2010

14 de diciembre de 2009

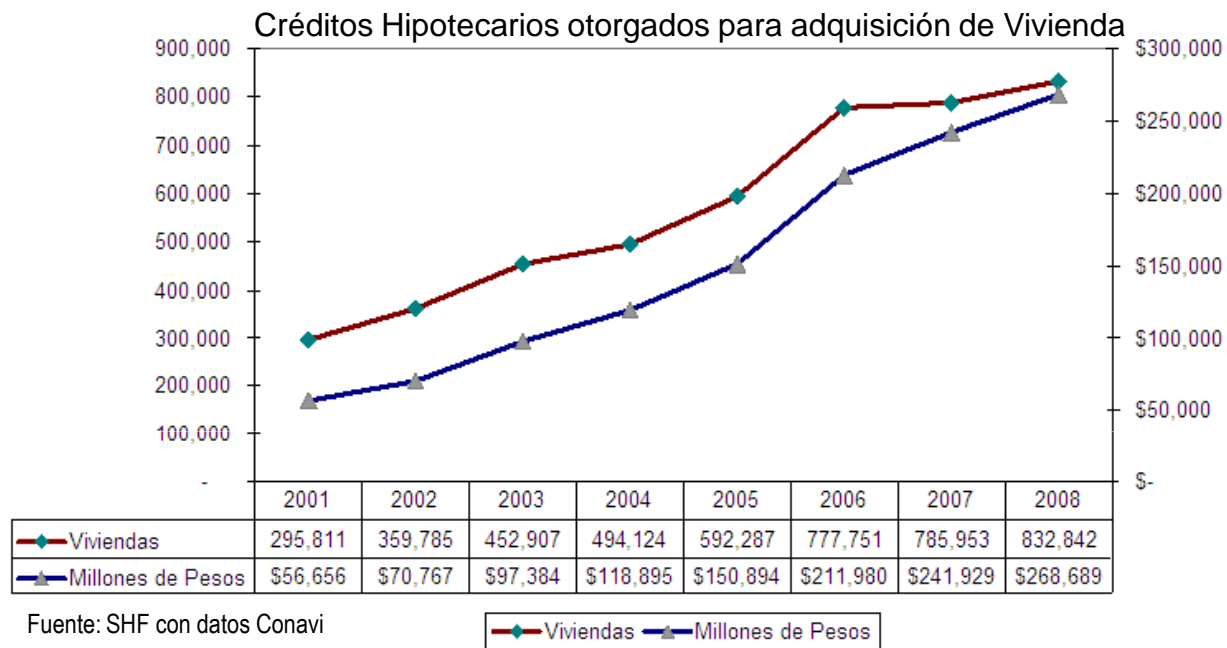


Vivir Mejor

Antecedentes

(1/3)

- En el período 2001-2008, de manera creciente, se construyó y financió el mayor volumen de vivienda en la historia del país.



- Más del 80% de la vivienda producida fue de interés social, económica y media baja. Esta producción fue principalmente financiada por Sofoles y Sofomes Hipotecarias (SSH) -incluyendo a Hipotecaria Nacional- quienes, a su vez, a partir de 2003 se financiaron complemente mediante fuentes de financiamiento privadas. SHF a partir de esta fecha solamente participó otorgando garantías para que la banca financiara a las SSH.

Antecedentes

(2/3)

- A finales de 2007 la crisis “subprime” en los mercados hipotecarios en Estados Unidos provocó que se restringiera la liquidez a nivel mundial. Esta situación se exacerbó con la quiebra de Lehman Brothers en septiembre de 2008.
- La crisis global se vio reflejada en el sector hipotecario de nuestro país en la restricción de liquidez. Esto, más el manejo poco transparente de Metrofinanciera, provocaron que a finales de 2008 se cerraran todas las fuentes de financiamiento privado para las SSH, lo que afectó principalmente el financiamiento de los créditos a la construcción para desarrolladores de vivienda pequeños y medianos.
- Otra distorsión que se observó en este período de crecimiento del sector fue que, en ocasiones, los créditos puente se utilizaron para financiar la compra de tierra, los permisos y licencias, y parte de la infraestructura básica, cuando el destino de estos fondos se debería centrar en la edificación de vivienda y la infraestructura interna.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010
Reconstrucción - Fortalecimiento - Cambio Estructural

Antecedentes

(3/3)

- Ante estas circunstancias a finales de 2008 SHF reactivó sus líneas de financiamiento a créditos a la construcción y se aseguró de que hubiera suficientes fondos en tanto se restaura el financiamiento privado al sector.
- A la fecha se cuenta con:
 - ✓ Líneas de crédito a la construcción autorizadas por \$15 mil millones de pesos (mdp) de las cuales se han firmado cerca de \$11 mil mdp y ya se han ejercido \$5 mil mdp.
 - ✓ Líneas de financiamiento con el Banco Mundial y el BID por \$1,000 y \$2,000 millones de dólares, respectivamente, de los cuales se han dispuesto los recursos del Banco Mundial y \$500 millones del BID.
 - ✓ SHF tiene suficiente liquidez para atender las necesidades del sector.
- Sin embargo, los recursos no han fluido al sector por un problema estructural (SHF como banco de segundo piso opera a través de SSH y no presta en directo), ya que las SSH con las que hemos operado no han podido canalizar los recursos. Las causas, básicamente, son:
 - Dos SSH están en proceso de resolución y representaban 38% del financiamiento.
 - Varias más, por estar en proceso de venta, detuvieron su operación, representando 41% del financiamiento. Cabe mencionar que algunas de ellas ya están empezando a operar.



GOBIERNO
FEDERAL

SHCP

MÉXICO
2010

Nuevos Productos de SHF

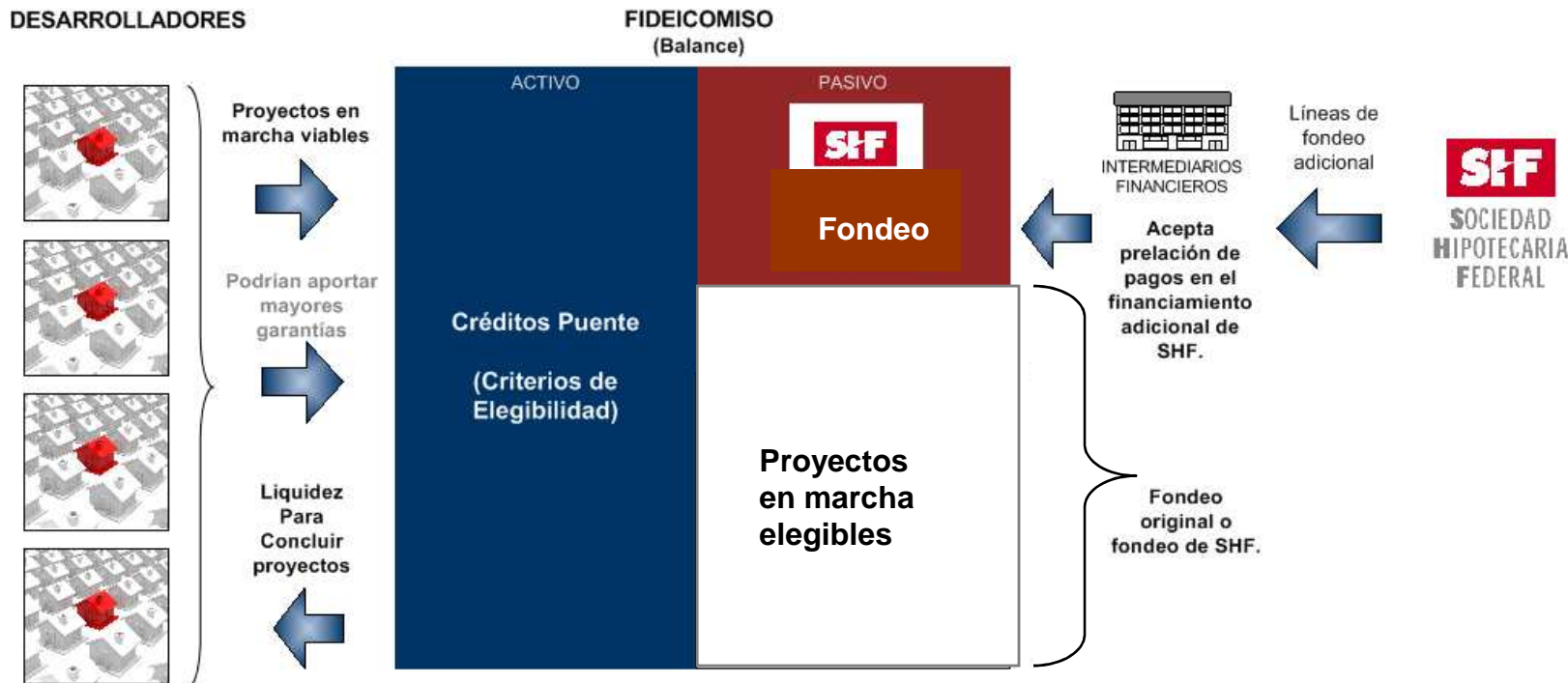
- Con el propósito de restablecer el financiamiento del crédito a la construcción, SHF ha diseñado tres productos nuevos que se presentan en este evento.
- Uno esta orientado a dar salida a los proyectos viables, en proceso, que no han concluido por falta de ministración de algún Intermediario Financiero (IF).
- Los otros dos productos son para financiar la puesta en marcha de nuevos proyectos de suelo servido que puedan iniciar a la brevedad.



Producto 1

Financiamiento a través de fideicomisos para concluir proyectos en marcha.

- Se abren líneas de fondeo a través de un fideicomiso o directamente al IF para dar liquidez a proyectos no concluidos por falta de financiamiento del IF o de las estructuras de financiamiento.
- Los proyectos tendrán que tener viabilidad y los IF deberán estar dispuestos a aceptar que el financiamiento adicional de SHF tenga prelación de pago sobre el crédito dispuesto a la fecha.
- Se podrán requerir también mayores garantías por parte del desarrollador.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010



Vivir Mejor

Producto 2

Garantía SHF a bancos que financien créditos puentes a desarrolladores.

- Con el propósito de animar la participación de la banca en el financiamiento a créditos puentes para desarrolladores, SHF otorgará una garantía de segunda pérdida a un conjunto de proyectos desarrolladores que reciban créditos de un banco.
- El banco tomará la primera pérdida hasta por cierto porcentaje y SHF compartirá en partes iguales la segunda pérdida.
- Los proyectos de los desarrolladores que reciban la garantía de SHF se integrarán a un vehículo donde el banco proporcional el financiamiento y SHF la garantía.



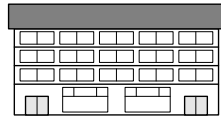
Producto 2

Garantía SHF a bancos que financien créditos puentes a desarrolladores



Garantía de segunda pérdida.

SHF comparte pari passu en segundas pérdidas el riesgo de un conjunto de desarrolladores



FIDEICOMISO (Balance)

ACTIVO	PASIVO	
Créditos Puente con LTV máximo del 65% (Criterios de Elegibilidad)	Segunda Pérdida I.F.	Segunda Pérdida SHF
	Primera Pérdida I.F.	
	FONDEO INTERMEDIARIO FINANCIERO 100%	

Financiamiento



Características del producto:

- El financiamiento se realizará a un conjunto de desarrolladores.
- Plazo de 36 meses con dos ampliaciones de 6 meses cada una.
- Amortización espejo con los activos.
- No revolvente.
- Valor máximo de la vivienda: 500,000 UDIS.



Producto 3

Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores.

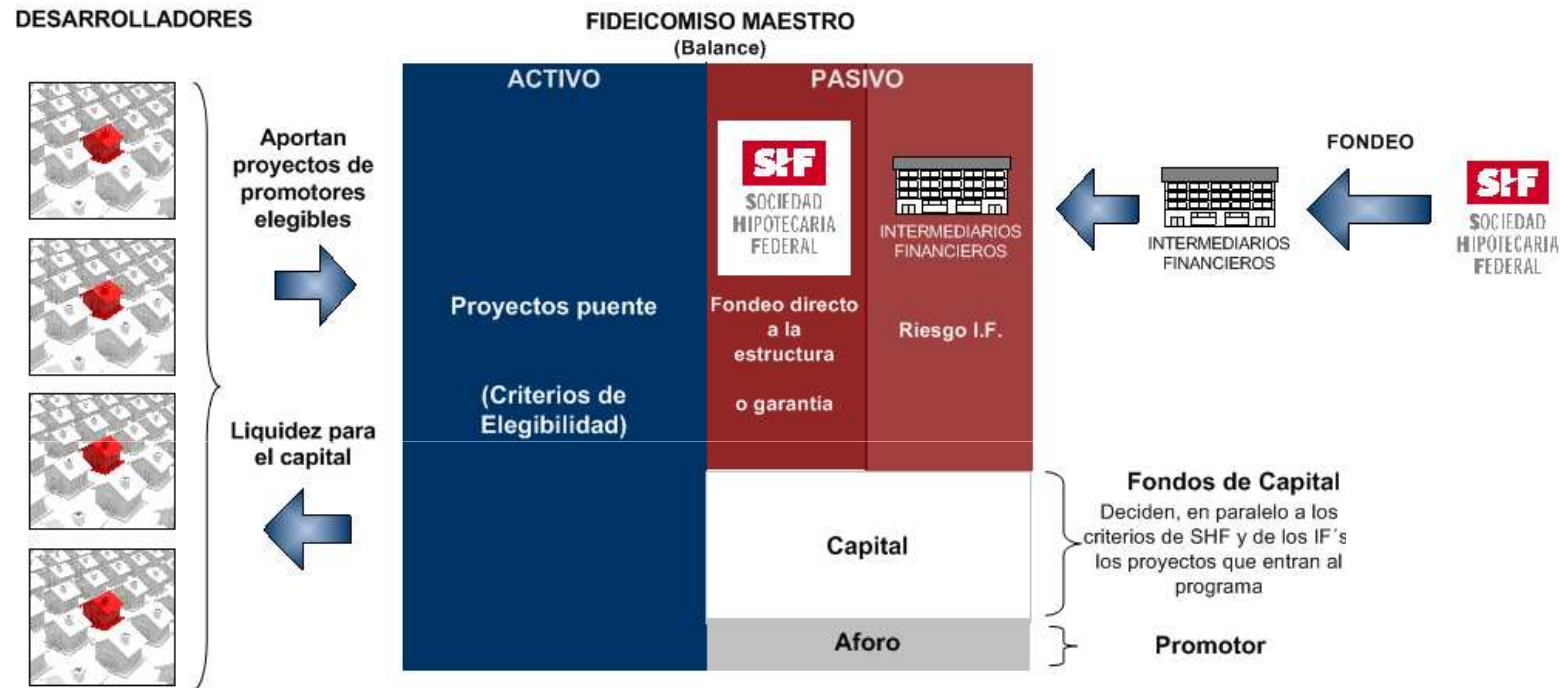
- Conjuntamente con un Fondo de Capital y un Intermediario Financiero, SHF -a través de un fideicomiso- prestará a un conjunto de proyectos de construcción de vivienda con ciertos criterios de elegibilidad.
- Los desarrolladores presentarán su proyecto a un fondo de capital para que se asocien en el financiamiento a la tierra, permisos y licencias e infraestructura básica.
- SHF y el IF podrán financiar hasta el 65% en partes iguales del valor de la vivienda y tendrán una prelación de pago por encima del fondo de capital y del desarrollador al momento de individualizar las viviendas.



Producto 3

(1/2)

Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores.



Características del producto:

- Un fondo de capital que constituye el fideicomiso gobierna el vehículo y adquiere los proyectos.
- Se cuenta con un Intermediario Financiero que provee el fondeo para el crédito puente en partes iguales con fondeo o con la garantía de SHF.
- SHF sólo fondea la edificación y parte de la infraestructura interna.
- La primera pérdida la toma el desarrollador.
- **La segunda pérdida la toma el fondo con el capital de la estructura en relación al conjunto de créditos.**
- Se establece una cascada de pagos quedando SHF y el Intermediario Financiero en primer lugar.

NOTA: El producto es para proyectos nuevos y en marcha.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

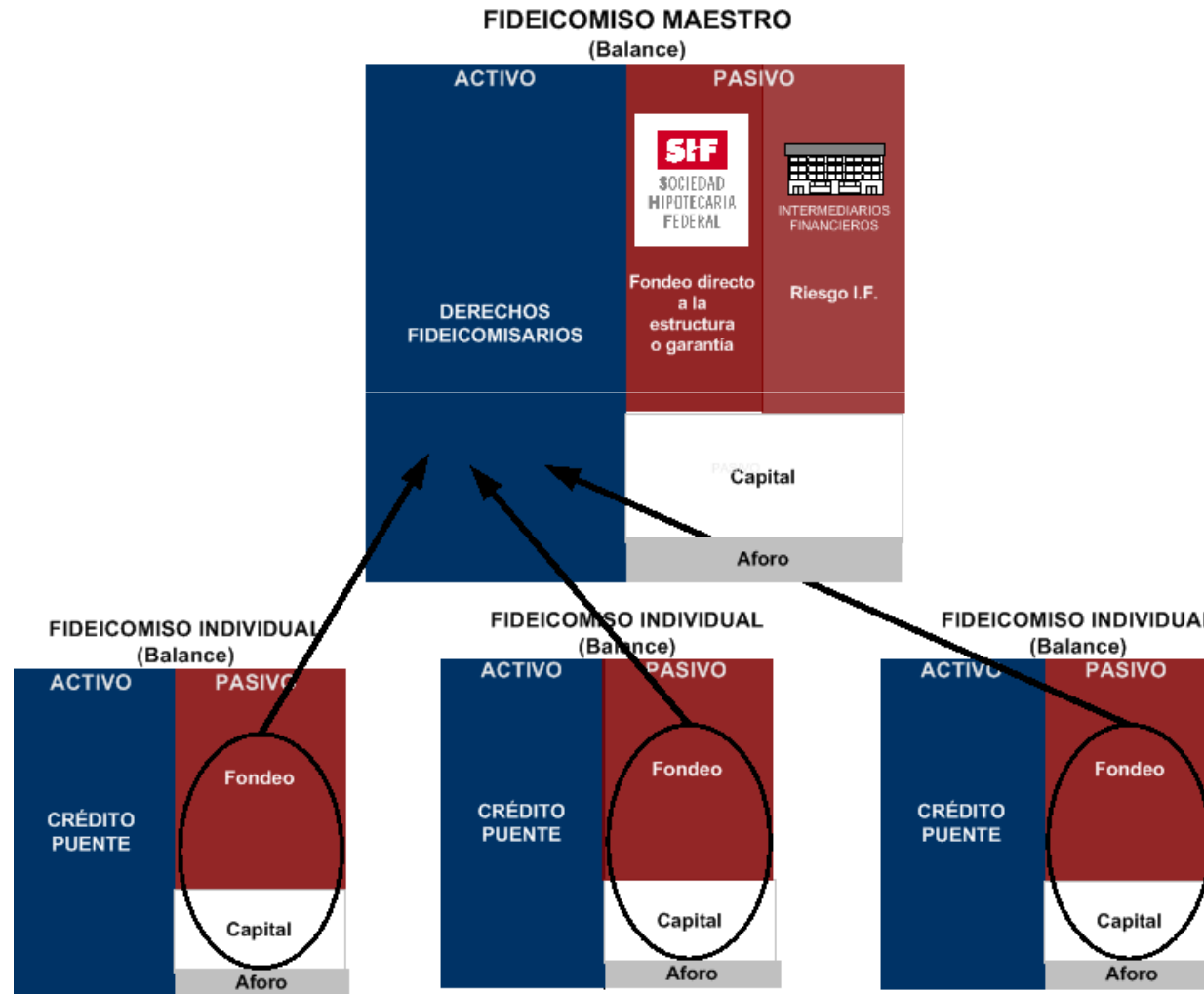


Vivir Mejor

Producto 3

(2/2)

- El esquema se operará así: el capital del fideicomiso maestro respalda el conjunto de proyectos, en tanto que el aforo de los desarrolladores mantiene su independencia en cada fideicomiso individual.



Beneficios de los nuevos productos (1/2)

- Estos productos permitirán:
 - ✓ Concluir los proyectos en marcha y restablecer el flujo de recursos para iniciar nuevos proyectos de los desarrolladores.
 - ✓ Liberar el capital de desarrolladores invertido en la conclusión de proyectos o en la inversión en su reserva territorial.
 - ✓ Desarrollar fuentes de financiamiento de capital privado para suelo servido (compra de tierra, permisos y licencias e infraestructura básica).
 - ✓ Alinear los incentivos entre los participantes para un mejor monitoreo y administración de los proyectos.



Beneficios de los nuevos productos (2/2)

- Estos productos permitirán:
 - ✓ Proveer financiamiento más transparente y adecuado para cada una de las etapas de un proyecto de construcción de vivienda. Distinguiendo entre suelo servido (tierra, permisos y licencias e infraestructura básica) y edificación de vivienda.
 - ✓ Atraer financiamiento privado de capital y de inversionistas institucionales al sector.
 - ✓ Activar la producción de vivienda que requiere el país para abatir el rezago habitacional y proveer de vivienda digna a la población

Estos proyectos se desarrollarán en un entorno de mayor certidumbre con la operación de los programas gubernamentales



Acceso a los Productos

En la pagina de Internet de SHF: www.shf.gob.mx se podrá consultar la lista de los Intermediarios Financieros y los Fondos de Capital que tengan acuerdos con SHF para operar estos tres productos, de manera que los desarrolladores se puedan acercar a ellos.

GRACIAS.

