

GOBIERNO
FEDERAL



SHCP

MÉXICO
2010
Programa (Impulsos) - Consejo (Modelo)



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Programas de Crédito 2010

14 de diciembre de 2009

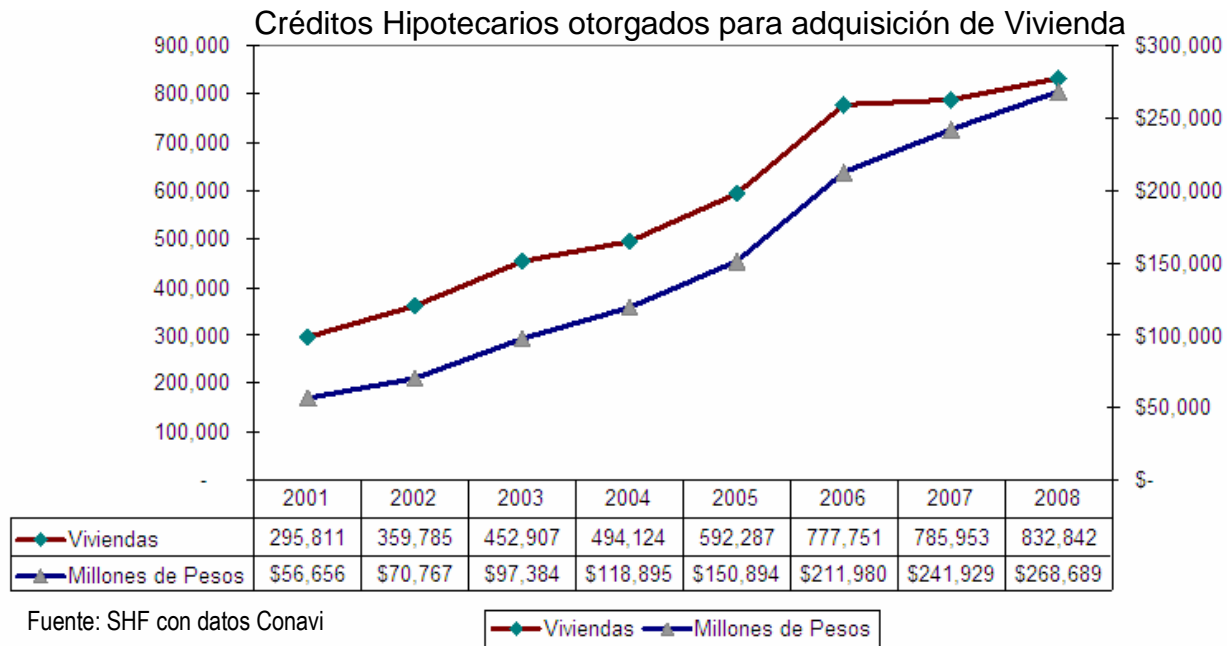


Vivir Mejor

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.

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

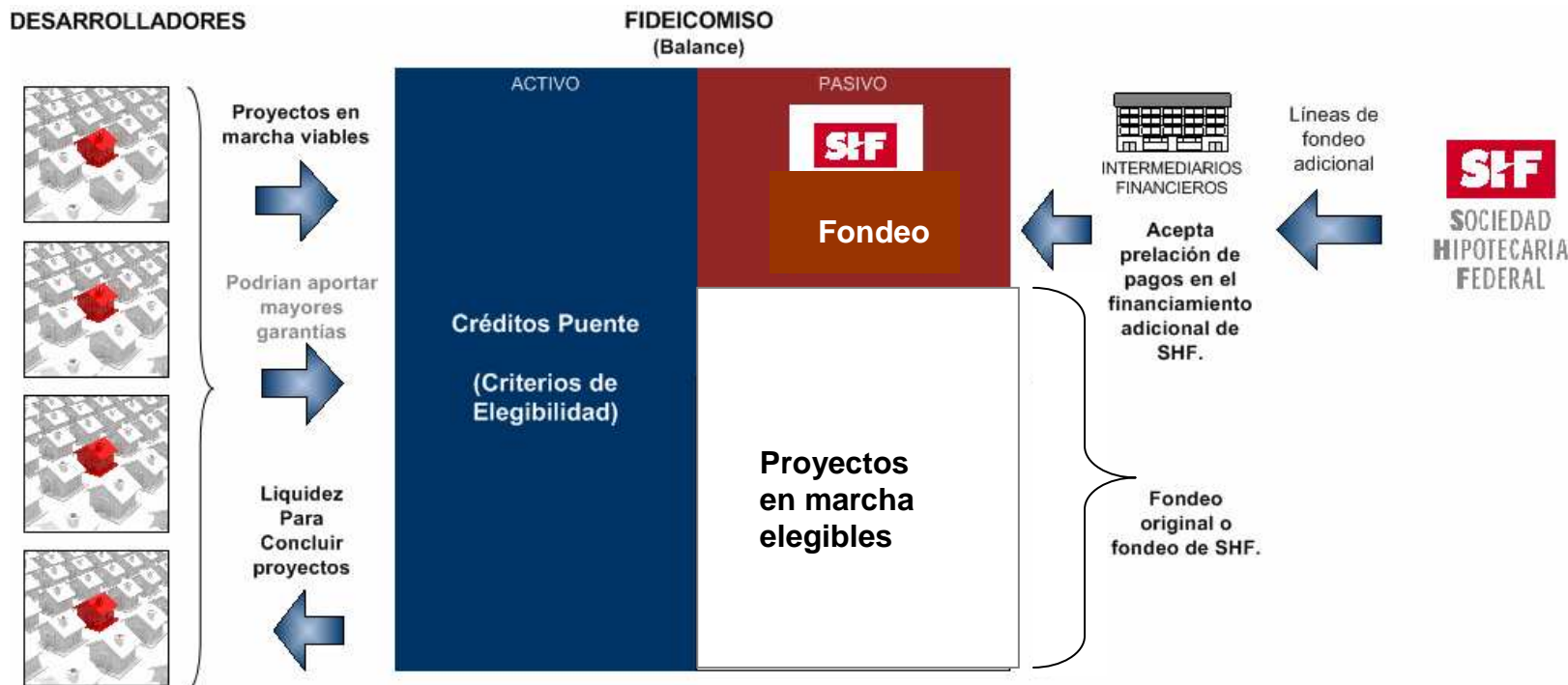
- Con el propósito de restablecer el financiamiento del crédito a la construcción, SHF ha diseñado tres productos nuevos que se presentan en este evento.
- Uno esta orientado a dar salida a los proyectos viables, en proceso, que no han concluido por falta de ministración de algún Intermediario Financiero (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 de 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.

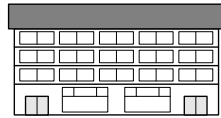


Producto 2

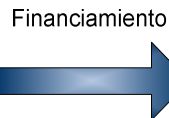
Garantía SHF a bancos que financien créditos puentes a desarrolladores



Garantía de segunda pérdida.
 SHF comparte pari passu en segundas pérdidas el riesgo de un conjunto de desarrolladores



INTERMEDIARIO FINANCIERO



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%

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.



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

Producto 3

Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores.

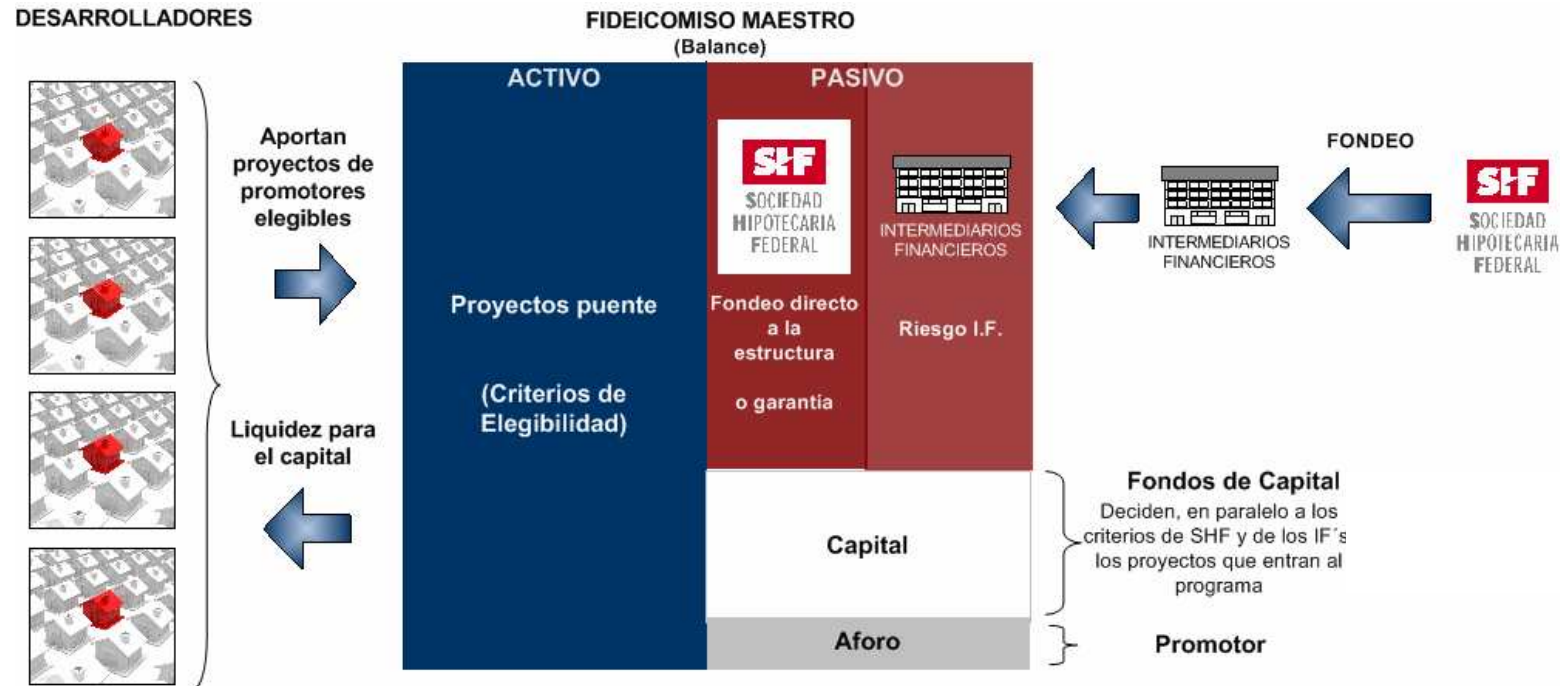
- Conjuntamente con un Fondo de Capital y un Intermediario Financiero, SHF -a través de un fideicomiso- prestará a un conjunto de proyectos de construcción de vivienda con ciertos criterios de elegibilidad.
- Los desarrolladores presentarán su proyecto a un fondo de capital para que se asocien en el 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 provenientes de las individualizaciones quedando SHF y el Intermediario Financiero en primer lugar.

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



GOBIERNO FEDERAL

SHCP

MÉXICO 2010

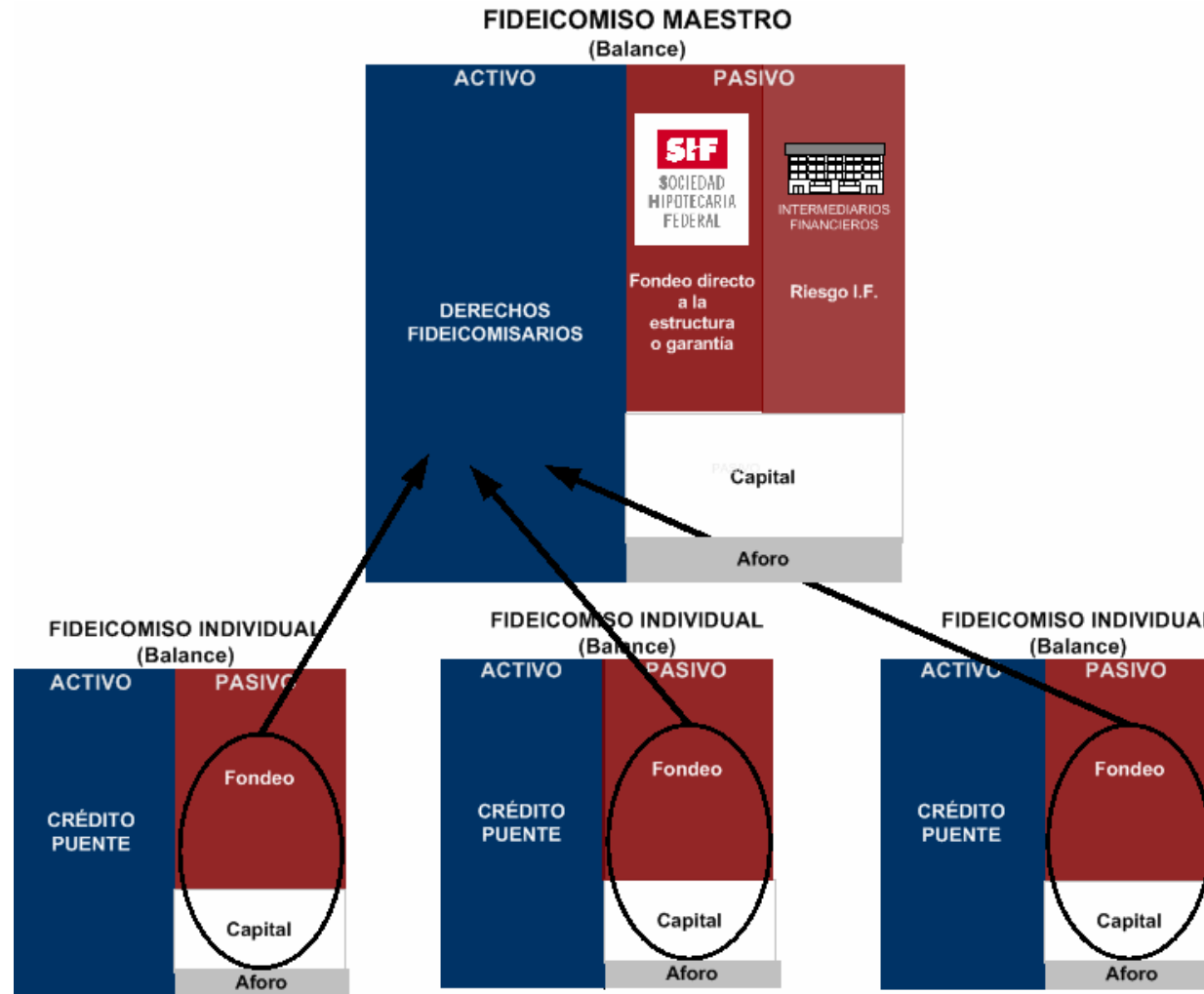


Vivir Mejor

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.

