



## CAPITULO V

### OPCIONES DE COMPRA Y ESTRATEGIA DE VENTA.

#### 5.1 Créditos.

La vivienda tipo que se ofrece dentro de este desarrollo de vivienda media residencial, cae dentro del rango de precios, en el que el apoyo a infonavit puede ser utilizado. El adquiriente puede adquirir una vivienda de lujo que satisface todas sus necesidades utilizando su ahorro que como empleado posee mediante el infonavit. Es decir, para utilizar su ahorro no necesariamente tiene que adquirir una vivienda de interés social que presentara un gran número de deficiencias constructivas y funcionales en comparación a las necesidades que presenta el adquiriente en cuestión.

Para satisfacer la necesidad de vivienda del cliente tipo, el desarrollo propuesto situara al adquiriente dentro del ambiente al que realmente pertenece y para ello en caso de ser empleado podrá utilizar su ahorro (retenido por el infonavit), y/o utilizar la institución crediticia que mejor se adapte a sus posibilidades (monto del crédito, interés, tasas, seguros, duración del crédito, requisitos, tiempo de adjudicación, etc.).

##### 5.1.1 ¿Por qué es importante adquirir un crédito?

Hoy es tiempo de que desaparezca la aversión que aún existe en torno al crédito entre los diversos agentes económicos, y verlo ya como un instrumento muy eficaz para generar los empleos y el dinamismo económico que nuestro país tanto necesita.

El papel que desempeña el crédito dentro de la economía es de gran importancia, debido a que, entre otras cosas, es un instrumento muy eficaz en el proceso de reactivación



económica, ya que es mediante el crédito una de las formas más eficaces en como puede impulsarse el desarrollo de una economía.

Sin lugar a dudas que la calidad de una economía de un país es observable, entre otros indicadores, a través de la calidad de su sistema financiero y los servicios crediticios que la misma ofrece a los diversos agentes económicos. Simplemente, al comparar dos naciones como México y Estados Unidos, se puede advertir la facilidad o dificultad para obtener un crédito en cada país. Mientras que en el país vecino del norte es relativamente fácil acceder a un crédito para consumo o inversión, en México no sucede lo mismo.

Sin lugar a dudas, esto es entendible desde la perspectiva histórica que cada país ha experimentado en su economía; basta recordar la última crisis económica sufrida en México, en la cual el crédito fue un instrumento que llevo al colapso tanto a ahorradores como a acreedores. Por supuesto, el público además de contar con memoria histórica, formula también expectativas, por lo cual aún hoy no es tan fácil que los agentes soliciten un crédito.

Todo lo anterior nos conduce a entender que solamente a través de esquemas crediticios adecuados será posible que la economía recupere el dinamismo que tanta falta hace hoy día, ello con la finalidad de dar solución, entre otras, a las necesidades de trabajo y desarrollo del país. Es necesario por lo tanto crear las bases de un sistema financiero integral que impulse el crecimiento de los diversos sectores de la economía.

Un buen ejemplo de lo anterior lo constituyen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), quienes a nueve años de haber iniciado operaciones, han otorgado más de 6 millones de créditos, satisfaciendo con ello las necesidades de financiamiento



de individuos y empresas, y desempeñando así un papel preponderante como parte del sistema financiero mexicano.

Entre los sectores que abarca su competencia se encuentran el inmobiliario, en donde han otorgado cerca de 300,000 créditos para la adquisición de viviendas, así como la construcción de una cantidad aún mayor de hogares, el automotriz, en el cual han otorgado alrededor de 3 millones de créditos para la adquisición de automóviles, así como también créditos para el financiamiento de micro, pequeñas y medianas empresas, créditos para la adquisición de maquinaria y equipo de transporte, créditos para obtener bienes de consumo y finalmente créditos personales.

Con todo ello, el crédito ha sido motor de la recuperación económica. Por mencionar un ejemplo, por cada vivienda que se construye se genera actividad en alrededor de 40 ramas de la economía, así como 5 empleos directos y varios más indirectos.

Por lo anterior expuesto se puede concluir que la existencia del crédito es un factor determinante que se debe propiciar para consolidar estrategias de desarrollo económico. En el caso de las Sofoles, han demostrado ser intermediarios financieros con una operación sólida y por demás eficientes en el ámbito de su competencia, el otorgamiento de créditos.

El contar con este tipo de intermediarios financieros especializados es una fortaleza que se debe seguir cultivando en el sistema financiero de nuestro país.

Sin duda que hoy es tiempo de que desaparezca la aversión que aún existe en torno al crédito entre los diversos agentes económicos, y verlo ya como un instrumento muy eficaz para generar los empleos y el dinamismo económico que nuestro país tanto necesita.



### 5.1.2 SOFOLES.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado florecieron a partir de la crisis de 1994, cuando los bancos de plano pararon los créditos hipotecarios por un periodo tan largo, que apenas reinicia hoy en día.

Se trata de instituciones no bancarias, pero bien revisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que se dedican a una sola actividad. Actualmente existen muchas de ellas dedicadas al crédito hipotecario, y hasta ahora han tomado una gran ventaja con respecto de la banca, pues por su especialización pueden conceder préstamos con menos enganche (desde 10%, aunque llega hasta 35% para los créditos más altos) y tasas bastante cómodas (rondan el 12% al 15%), fijas en la mayoría de los casos. El rango de sus préstamos va de \$300 mil a \$1.5 millones de pesos.

Se puede acudir a ellas directamente, o a menudo vienen empaquetadas con un constructor de vivienda. Según la asociación que reúne a las Sofoles, la Amsofol (que actualmente preside Víctor M. Requejo, presidente de Sociedad Hipotecaria General), este año otorgarán unos 52 mil créditos directos, más entre 70 y 80 mil dentro del Programa de Apoyo Infonavit.

Los requisitos para solicitarles crédito son más flexibles que los bancarios:

- Ser persona física asalariada, independiente o aún de la economía informal.
- Tener entre 21 y 60 años.
- Buenos antecedentes crediticios bancarios y comerciales.



- Arraigo en la plaza superior a un año.
- Dos años de antigüedad en el trabajo o la actividad independiente.

A cambio:

- Conceden créditos hasta por 90% del inmueble.
- Tasas fijas y pagos fijos que cambian según inflación.
- Incluyen seguro de vida y daños para acreditado e inmueble.
- Pagos anticipados sin penalización.
- Pagos automáticos por medio de algún banco.
- Precalificación en 24 horas.

A partir de 2003, las Sofoles y los bancos cuentan además con la ventaja de poder deducir los intereses pagados de tus impuestos. Cabe decir que entre las Sofoles más fuertes se encuentran Hipotecaria General, Su Casita y Credito y Casa, pero todas cuentan con sitios en Internet, y calculadoras para que especules sobre tus pagos, enganches y montos de crédito.

Hasta este año las Sofoles eran la mejor opción, pero ahora los cambios legales están abriéndole paso a la banca, un jugador muy fuerte, que quiere recuperar los años perdidos.

### 5.1.3 Créditos bancarios.

Luego del gran golpe de la crisis, los bancos han dedicado los últimos siete años a



reestructurarse, comprarse y venderse, rescatar créditos emproblemados o de plano peleando largos juicios de adjudicación.

Ahora los cambios legales que les permitirán bajar el tiempo para reclamar a un cliente moroso, los beneficios fiscales a hipotecas y la posible bursatilización de carteras, los han puesto de nuevo en la jugada.

Aunque buena parte de los bancos continuarán prestando para vivienda alta (más de \$500 mil pesos), los más grandes, como BBVA Bancomer, están entrando de lleno al segmento medio, es decir, a partir de \$300 mil pesos. La competencia contra las Sofoles será directa, lo cual sólo puede redundar en mejores condiciones para el adquiriente.

Entre las reglas que están proliferando se encuentra el financiamiento de hasta 80% del inmueble, el regreso de las tasas fijas en pesos, o variables con un tope superior (que aproveche eventuales bajas en el futuro, pero evita descalabros en caso de disparos por nerviosismo del mercado).

Aquí resalta la cuestión de los pesos, pues la mayoría de las Sofoles están otorgando pagos en udis. Aunque la inflación no es muy alta últimamente, el crédito en pesos es un plus más del sistema bancario. Igualmente, los beneficios de las Sofoles tienden a empatarse con los bancarios en créditos superiores a \$1 millón de pesos.

Entre los requisitos que piden:



- Ser asalariado, independiente o con actividad empresarial (aquí si nada de informalidad).
- Presentar recibos de nómina de tres meses o la declaración de impuestos más reciente, en caso de ser independiente. En este caso también ayudan los estados de cuenta bancarios.
- Aprobación para investigación en el buró de crédito.
- Comprobantes de domicilio.
- Cuentas de Seguro Social, en caso de Apoyo Infonavit.

Así, aunque un poco más estrictos para comprobar los ingresos del adquirente, los bancos están ya de lleno en la pelea y se han vuelto una opción clave.

Queda un recurso más, que tiene otras ventajas y desventajas: el autofinanciamiento.

#### 5.1.4 Autofinanciamiento.

No son un esquema nada pequeño. De hecho, el año pasado adjudicaron cerca de 20 mil casas, según la Asociación Mexicana de Administradores y Promotores de Sistemas de Autofinanciamiento (Amapsa), que no agrupa a todos.

La primera obvia ventaja del autofinanciamiento es que no pide garantías, ni constancias de ingresos, ni revisa el temido Buró de Crédito. ¿Por qué? Debido a que se trata en gran parte de comprar con tu propio dinero. Como cualquier autofinanciamiento, comienzas aportando una cantidad en udis a lo



largo de periodos que van de los 40 a los 60 meses. Después, recibes la adjudicación del inmueble, ya sea por sorteo o por puntos, y comienzas a pagar con tarifas fijas. El periodo de espera depende en mucho del plazo que solicites, y se estima en cerca de 35% de ese plazo. Por ahora el máximo es de 12 años, aunque por ahí anda una revisión a la Ley Federal de Protección al Consumidor, que pretende reducirlo a 10. La ventaja obvia del autofinanciamiento es que apela a la capacidad de compra de cualquier independiente.

Entre los consejos para entrar a un autofinanciamiento: ellos mismos aconsejan que nunca destines más de 25% de tu ingreso a tus pagos (lo cual ha prevenido la cartera vencida, sin duda).

Amapsa afirma que sus 12 integrantes son 100% seguros, y trabajan de cerca con Profeco en admitir sólo a los más cumplidos de las cerca de 40 firmas que se estima trabajan en esto. Pero también hay algunos muy grandes que no han entrado a Amapsa, como Hir Casa y Autofin, que no podrían quedar fuera de la recomendación, porque son de gran tamaño y de muchos años en el mercado.

Las desventajas del autofinanciamiento radican, claro, en el tiempo de espera. Sin embargo, han resultado excelentes medios de ahorro para quien no tiene cómo pagar un enganche, no tiene historial crediticio o no puede comprobar sus ingresos. El grueso de sus créditos se sitúa entre los \$400 mil y los \$800 mil pesos, aunque el límite es la capacidad de pago.





Lo que se puede esperar en este sector del financiamiento para compra de vivienda, es una dura competencia, ahora que los bancos han vuelto y las Sofoles ofrecen tentadoras opciones de crédito. El resultado es muy positivo para el comprador de casa. Ahora se cuenta con una amplia gama de opciones, y las nuevas leyes de subrogación de créditos permiten la elección del banco que mejor se adapte a las necesidades crediticias del adquirente.

#### 5.1.5 Apoyo INFONAVIT.

Para responder a las necesidades de los derechohabientes de mayores ingresos, el INFONAVIT ha creado el programa Apoyo INFONAVIT que facilita el acceso a un crédito de Bancos o Sociedades Financiera de Objeto Limitado (Sofoles) para adquirir una vivienda con un valor de hasta por 829 mil pesos.

Con este esquema, el saldo acumulado en la subcuenta de vivienda sirve como garantía ante estas instituciones financieras y permite que el crédito sea autorizado fácilmente, con una tasa de interés más cómoda. En caso de que el trabajador pierda su empleo, estos ahorros sirven para afrontar los pagos y, en promedio, alcanzan para cubrir las mensualidades de un año.

Durante la vigencia del crédito las aportaciones del 5% que realice el patrón, se aplicarán al pago de la deuda, con lo que podrá reducirse el plazo de amortización incluso, hasta a la mitad del tiempo.

A la fecha, 6 de los principales bancos comerciales y 11 Sofoles ofrecen Apoyo INFONAVIT. El apoyo INFONAVIT va dirigido a los trabajadores con ingresos



superiores a las 6 veces salario mínimo, que hayan cotizado por lo menos tres años al INFONAVIT, no cuenten en la actualidad con un crédito del Instituto y tengan una relación laboral vigente. La solicitud de crédito deberá ser aprobada por el Banco o la Sofol.

Mediante el apoyo infonavit, se puede financiar hasta el 95% del valor del inmueble con un plazo hasta de 20 años. Las aportaciones Obrero-Patronales se aplican como un prepago en forma bimestral, lo que provoca que se reduzca el plazo del crédito. Ofreciendo la opción de adquirir una vivienda no desarrollada por el INFONAVIT nueva o usada que cumpla con las siguientes características:

- Contar con al menos 2 recámaras y un lugar de estacionamiento.
- Tener más de 55 metros cuadrados de construcción.
- No contar con servidumbre de paso.
- No tener una edad mayor a 30 años de construida o si recibió una remodelación estructural no más de 40 años.
- Contar con todos los servicios (agua, luz, drenaje, calles pavimentadas).
- No ser casas prefabricadas o de madera.

<b>CONDICIONES</b>	<b>BANORTE</b>	<b>HSBC</b>	<b>SANTANDER</b>	<b>SCOTIABANK INVERLAT</b>	<b>BANAMEX</b>
<b>Ingreso</b>	3.5 pesos por 1 de préstamo	\$7,263	\$13,500	3.3 veces importe de pago mensual	De \$9,000 a \$11,000



<b>Financiamiento</b>	80%	75%	65%	80%	80%
<b>Tasa Fija</b>	17.90%	16.5%	17%	14.90% a 16.50%	15.45%
<b>Plazo</b>	Hasta 15 años	5,10,1 5 años	15 años	20 años	15 años

Figura 5.1 Características principales de los bancos disponibles para crédito, (2004)

También se puede solicitar el crédito con Apoyo INFONAVIT en cualquiera de las siguientes Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES).

<b>SOFOLLES</b>	
Patrimonio <a href="http://www.patrimonio.com.mx">www.patrimonio.com.mx</a> Teléfono (8) 3422400 Monterrey; N.L.	Hipotecaria Nacional <a href="http://www.hipnal.com.mx">www.hipnal.com.mx</a> Teléfono(s): 52 42 76-00 D.F.
Hipotecaria Su Casita <a href="http://www.sucasita.com.mx">www.sucasita.com.mx</a> Teléfono(s): 54 81 82 06 D.F.	Hipotecaria Comercial América <a href="http://www.hca.com.mx">www.hca.com.mx</a> (8) 3190835 Sn Pedro Garza, N.L.
Hipotecaria Mexicana <a href="http://www.hipomex.com.mx">www.hipomex.com.mx</a> Teléfono(s): 50620300 D.F.	General Hipotecaria <a href="http://www.generalhipotecaria.com.mx">www.generalhipotecaria.com.mx</a> Teléfono(s): 52 57 69 50 D.F.
Metrofinanciera <a href="http://www.metrofinanciera.com.mx">www.metrofinanciera.com.mx</a> Teléfono(s): (8) 3408710 Monterrey, N.L.	Terras Hipotecaria <a href="http://www.terras.com.mx">www.terras.com.mx</a> Teléfono(s): 50917800 D.F.
Hipotecaria Crédito y Casa <a href="http://www.creditoycasa.com.mx">www.creditoycasa.com.mx</a> Teléfono (s) (6) 7168516 Culiacán, Sin.	Hipotecaria México <a href="http://www.hipotecariamexico.com.mx">www.hipotecariamexico.com.mx</a> Teléfono: 91403050 D.F.
Vanguardia <a href="http://www.vanguardiahipotecaria.com.mx">www.vanguardiahipotecaria.com.mx</a> Teléfono(s): 55258064 D.F.	Hipotecaria Casa Mexicana <a href="http://www.hcasamexicana.com.mx">www.hcasamexicana.com.mx</a> Teléfono(s): 5520 21 91

Figura 5.2 Directorio de SOFOLES disponibles en el mercado.

En las figuras anteriores se muestran las características de las diferentes instituciones de crédito, estas características deben ser tomadas en cuenta a la hora de escoger con cual institución se desea adquirir el crédito, es importante tomar en cuenta



la tasa de interés que mas convenga pero sin dejar de lado si se cumplen con los requisitos que se necesitan, el período de crédito etc. Es decir tomar en cuenta la opción que mas se adapte al tipo de persona que lo solicita.

El desarrollo propuesto cumple con todos los requisitos y especificaciones que menciona el reglamento de apoyo infonavit, de esta manera ofrece al adquiriente una posibilidad mas para adquirir su vivienda. *Ver anexo 24.*

## 5.2 Estrategia de venta.

Para la venta y publicidad del fraccionamiento contamos con el apoyo de una empresa inmobiliaria denominada AVALCO. La mencionada empresa se encarga de la publicidad y la promoción del desarrollo basándose en las casas muestra. Por otro lado, la caseta de venta dentro del propio desarrollo se encuentra equipada con maqueta a escala y material promocional para la venta de casas. De igual manera, AVALCO utiliza otros medios de promoción tales como:

- Folletos de venta *Ver anexo 25*
- Anuncios de radio
- Puestos portátiles de promoción
- Stands de promoción en eventos especiales como ferias y convenciones.



*Figura 5.1 Puestos portátiles de promoción.*

Por otro lado se lleva también una promoción en diferentes compañías tales como Volkswagen, Autotech, etc. Asimismo existen anuncios en las calles que dirigen a compradores potenciales al lugar del proyecto y anuncios en carreteras y avenidas principales cercanas al desarrollo.



*Figura 5.2 Anuncios*