

4.1.- ORGANISMOS E INSTITUCIONES

La atención de la problemática de la vivienda en México, ha estado a cargo de organismos de vivienda como INFONATIV, FOVISSSTE, en otros los cuales se dirigen a la población asalariada que es sujeta de crédito, generalmente con ingresos superiores a los tres salarios mínimos, es decir que cubre requisitos o formalidades.

Existe también en el país, otro tipo de población, la no asalariada con ingresos menores a los tres salarios mínimos, es decir que cubre requisitos o formalidades.

El INFONAVIT es un órgano tripartito conformado por representantes de los trabajadores, patrones y gobierno federal, quienes determinan los lineamientos, los programas, presupuestos, aprobando informes y balances financieros.

También existe una institución principal dentro de la banca pública que es el banco de México, de las cuales se derivan instituciones y organismos con actividades económicas conocidas como banca de fomento donde en esta se encuentran instituciones dedicadas al desarrollo inmobiliario como FOVI, FIMSA, BANOBRAS, etc.

Existen en el mercado diversas opciones de financiamiento, la más común es la que se lleva a cabo a través de las instituciones bancarias las cuales ofrecen una variedad de créditos para personas físicas y morales. Es importante mencionar que existe otra opción para obtener financiamiento y es a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES).

Los SOFOLES son instituciones financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, reglamentadas en sus operaciones por el Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Estas entidades tienen por objeto otorgar créditos o financiamiento para la planeación, adquisición, desarrollo, construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles a sectores o actividades específicos.

SOFOLES para crédito hipotecario

- Corporación Hipotecaria
- Crédito Inmobiliario
- Fincasa Hipotecaria
- Finpatria
- Fomento Hipotecario
- GE Money Crédito Hipotecario
- GMAC Hipotecaria
- Hipotecaria Associates
- Hipotecaria Casa Mexicana
- Hipotecaria Crédito y Casa
- Hipotecaria Independiente
- Hipotecaria ING Comercial América
- Hipotecaria México
- Hipotecaria Nacional
- Hipotecaria Su Casita
- Hipotecaria Vértice
- Metrofinanciera
- Operaciones Hipotecarias de México
- Patrimonio
- Vanguardia Hipotecaria

4.2- FINANCIAMIENTO PARA EL PROMOTOR INMOBILIARIO

Nota: En este proyecto el crédito puente no aplica debido a que no es para la construcción de vivienda.

En este estudio el financiamiento será por la Institución Bancaria Santander Serfin mediante un crédito PYME para capital de trabajo.



Descripción del Crédito PYME:

Es la solución para financiar tus necesidades de capital de trabajo o adquisiciones de activo fijo, hecho especialmente para ti, pequeño y mediano empresario, ya que te lo otorgamos mediante un esquema que no requiere garantías y con tasa fija con plazos de hasta 18 meses para capital de trabajo y 36 meses para la adquisición de activos fijos

Beneficios:

Crédito accesible para las pequeñas y medianas empresas mexicanas, nuevas o en operación.

- Dirigido para cubrir necesidades de capital de trabajo o para la adquisición de activos fijos.

- Las ventajas más representativas que tiene este crédito son:

- No es necesaria una garantía hipotecaria
- Solo basta la aprobación y la firma de un obligado solidario como fuente alterna de

repago, que preferentemente será el principal socio accionista de la empresa o negocio solicitante

- Plazos flexibles, de 1 a 18 meses en capital de trabajo y hasta 36 meses en adquisición de activo fijo
- Financiamiento de activos fijos que incluye hasta 4 meses de gracia en el pago del capital para las nuevas empresas
- **Empresas en operación** (aquellas empresas y personas físicas con actividad empresarial, con al menos 3 años de constituidas y 2 ejercicios fiscales terminados) y que sus ventas anuales sean entre \$1.0 y \$20 millones de pesos.

Capital de Trabajo:

Garantía: solamente un obligado solidario en proporción de 1 a 1, es decir, el patrimonio (bienes inmuebles libres de gravamen) del obligado solidario debe ser igual al valor total del crédito solicitado.

- *Plazos:* a elegir hasta 18 meses
- *Tasa* anual del 15.38%
- *Montos:* de \$50,000 a \$ 3, 000,000 pesos

Activo Fijo:

Garantía: Un obligado solidario en proporción de 1 a 1, es decir, el patrimonio (bienes inmuebles libres de gravamen) del obligado solidario debe ser igual al valor total del crédito solicitado y, solo en el caso de adquisición de bienes inmuebles o remodelación, el propio inmueble formará parte de la garantía.

- *Plazos:* a elegir hasta 36 meses
- *Tasa:* 15.38%
- *Máximo a financiar:* Hasta el 80% del valor del activo fijo

4.3.- FINANCIAMIENTOS PARA EL COMPRADOR (INSTITUCIONES BANCARIA)



Bancomer e Hipotecaria Nacional lanzan al mercado “Crédito Hipotecario para la compra de Lotes con Servicios”, una alternativa para los promotores y/o fraccionadores interesados en vender lotes urbanizados unifamiliares o en condominio, ubicados en fraccionamientos nuevos y completamente urbanizados, no terrenos aislados.

Con “Crédito para Lotes con Servicios”, los interesados tiene una opción de financiamiento para ofrecer a sus futuros compradores crédito para la compra de terrenos con valor mínimo de \$300,000.00 en adelante, obteniendo un porcentaje de financiamiento máximo del 70%, a pagarlo a plazos de 5 ó 10 años.

Existen dos esquemas de financiamiento para contratar este crédito:

Crédito en Pesos: tasa fija y mensualidad fija durante toda la vida del crédito.

Crédito en Pesos en Salarios Mínimos: tasa fija y la mensualidad se ajustará cada año en el mismo porcentaje en que aumente el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal (SMMVDF).

Se les otorga el crédito a personas con edad a partir de 24 años, de la economía formal o informal (comerciantes, profesionistas por honorarios, comisionistas, vendedores, etc.), que comprueben ingresos 4 veces el pago de la mensualidad del crédito.

Entre las ventajas del “Crédito para Lotes con Servicios” destacan:

- El pago mensual incluye dos seguros: de vida o invalidez total y permanente, y seguro de desempleo (para la economía formal).
- Se podrán hacer pagos anticipados a capital sin penalización alguna, lo cual reduce considerablemente la vida del crédito.

Los lotes en venta de los fraccionamientos Residenciales análisis como casos análogos en el capítulo 2 tienen este tipo de financiamiento.