

## CAPÍTULO 4

### 4 Financiamiento.

#### 4.1 Fuentes de financiamiento.

Con el objeto de apoyar el desarrollo económico de nuestro País, se han creado organismos e instituciones que fomentan las transacciones entre empresas y organizaciones con el fin de activar la economía y permitir el progreso.

La institución principal dentro de la banca pública es el Banco de México, del cual se derivan otras instituciones y organismos públicos que alientan ciertas actividades económicas conocidos como *banca de fomento*.

Esta banca de fomento tiene instituciones específicas dedicadas al desarrollo inmobiliario como FOVI, FIMSA y BANOBRAS entre otras.

Los instrumentos financieros de estas instituciones son las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) los cuales tienen como objeto la captación de recursos entre el gran público inversionista a través de la colocación de títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores y cuyo destino debe estar limitado al otorgamiento de créditos en un determinado sector o actividad.

Tienen un ámbito de acción acotado y pueden dedicarse al financiamiento de un sector específico como la vivienda, la pequeña y mediana industria o al sector automotriz y son instrumentos regulados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) a través de la Comisión Nacional Bancaria (CNB), y tienen prohibido otorgar financiamiento a más de un sector.

Las Sofoles, en base a la ley son entidades financieras que prestan de manera limitada el servicio de banca y crédito y que surgen a raíz de las reformas hechas al sistema financiero mexicano como consecuencia de la celebración del Tratado de libre Comercio .

El instrumento base con el que se trabaja en estas Sociedades Financieras es la Hipoteca, la cual es un compromiso a largo plazo e indispensable para los créditos inmobiliarios.

Los proyectos de inversión inmobiliaria generalmente requiere de grandes cantidades de dinero y los créditos hipotecarios ayudan a complementar estas inversiones para llevar a cabo los objetivos, siendo este el principal motivo por el que se eligió una Sofol como instrumento financiero de apoyo para el desarrollo de nuestro proyecto.

Generalmente los créditos hipotecarios tienen un largo periodo de recuperación a causa de la duración de los proyectos. El préstamo y la rentabilidad se recuperan con lentitud. Y el grado de riesgo es muy sensible a los vaivenes económicos.

Dentro de las Hipotecarias o Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) en nuestro País se encuentran:

- ?? General Hipotecaria
- ?? Hipotecaria Nacional
- ?? Hipotecaria Su Casita
- ?? Hipotecaria Metrofinanciera
- ?? Hipotecaria Vanguardia
- ?? Hipotecaria Mexicana.

## **4.2 Condiciones de financiamiento.**

### **4.2.1 Características del crédito puente**

- ?? Financiamiento máximo del 60% al 65% sobre el valor de venta del proyecto.
- ?? Anticipos para capital de trabajo del 15% al 20% sobre el monto del crédito otorgado.
- ?? Crédito otorgado en Udi's y/o en pesos.
- ?? Costo por comisión de apertura del 2% sobre el monto total del crédito.
- ?? Gastos de escrituración del crédito (Notario) 1.5 al millar.
- ?? Tasa de referencia: TIIE, Udibonos o Cettes a 182 días. Mas 6 puntos porcentuales por factor de riesgo.
- ?? Disposición de recursos por avance de obra.
- ?? Forma de amortización: por individualización, por cancelación o por pago anticipado.
- ?? Plazo del crédito: Hasta 12 meses.

La Tasa de referencia para la obtención del costo por financiamiento es la TIIE (tasa de interés interbancaria de equilibrio) publicada por Banco de México; a esta se le suman de 5 a 6 puntos porcentuales como un margen financiero, el cual se calcula de acuerdo al factor de riesgo.

Por ejemplo: La TIIE publicada en el mes de junio de 2003 fue de 5.9% mas los 6 puntos porcentuales tenemos:  $5.9\% + 6\% = 11.9\%$  que se cobraría sobre saldos insolutos referenciados a las ministraciones que se hayan otorgado.

La TIE se calcula en función de la inflación y sirven como referencia para la determinación de la tasa activa. Los bancos la toman como la base a la que aumentan un porcentaje dependiendo del tipo de préstamo considerando la oferta y la demanda de dinero del momento.

### **4.3 Requisitos para solicitantes**

#### **4.3.1 Registro de promotor y solicitud de crédito**

- ?? Currículum de la promotora, constructora y comercializadora.
- ?? Acta Constitutiva y reformas estatutarias .
- ?? Última asamblea general anual de accionistas.
- ?? Nombre de los accionistas y su participación en el capital .
- ?? Estados financieros dictaminados por un auditor independiente (tanto de la empresa solicitante como, en su caso, del grupo al que pertenezca).
- ?? Estados financieros internos con una antigüedad no mayor a tres meses.
- ?? Copia de las declaraciones anuales de impuesto sobre la renta de los últimos dos ejercicios fiscales y del ejercicio en curso.
- ?? Formato firmado para la autorización de consulta al Buró de Crédito, tanto de la empresa como de los accionistas.
- ?? Carta petición del crédito.
- ?? Registro vigente de FOVI.
- ?? Información del proyecto (Financiera, comercial, de mercado y técnica)

#### 4.4 Costo por financiamiento.

El precio de venta del proyecto es de \$19,597,253.00, siendo el porcentaje de financiamiento del 65% = \$ 12,738,214.45 a una tasa de 11.9% anual.

La comisión por apertura de crédito se calcula multiplicando el 65% del precio de venta del proyecto por el 2%, lo que arroja : \$12,738,214.45 x 2% = \$245,764.29

Los gastos de Escrituración del crédito puente se obtienen multiplicando el 65% del precio de venta del proyecto por el 1.5%, lo que nos da: \$12,738,214.45 x 1.5% = \$191,073.22

Tabla 4.1 Importe del financiamiento

<b>FINANCIAMIENTO</b>		
<b>COSTO TOTAL DE PROYECTO</b>	<b>100 CASAS X \$ 195,972.53</b>	<b>\$ 19.597.253,00</b>
% DE FINANCIAMIENTO		<b>65%</b>
% DE CAPITAL DE INVERCION		<b>35%</b>
<b>IMPORTE DE FINANCIAMIENTO 65%</b>		<b>\$ 12.738.214,45</b>
<b>IMPORTE DE CAPITAL 35%</b>		<b>\$ 6.859.038,55</b>
TASA DE INTERES	TIIE + 6 PUNTOS PORCENTUALES = 5.9% + 6%=	11.9%
TASA DE INTERES MENSUAL	11.9% / 12 =	0.99%
PLAZO DEL CREDITO PUENTE		5 MESES

Fuente: Propia

<b>COSTO TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 19.597.253,00</b>
<b>IMPORTE DE FINANCIAMIENTO 65%</b>	<b>\$ 12.738.214,45</b>

#### 4.5 Cálculo de intereses.

Los intereses se calculan de forma mensual sobre las ministraciones que requiera el proyecto. El porcentaje de anticipo del préstamo es del 20%, para este proyecto se están suponiendo cuatro ministraciones por avance de obra correspondientes a 20 % mensual sobre el 65% del precio de venta del proyecto, de lo cual se obtiene lo siguiente:

Precio de venta  $\$19,597,253.00 \times 65\% = \$12,738,214.45 \times 20\% = \$2,547,642.89$  mensuales por concepto de crédito puente, que se acumularán mes con mes pagando la tasa de TIIE + 6 puntos porcentuales, es decir:  $5.9\% + 6\% = 11.9\%$  anual, que dividido entre 12 meses nos da el 0.99% mensual.

El pago del crédito puente se realizará en el momento en que tengan lugar las individualizaciones de las casas, presentándose esta situación en el séptimo mes de desarrollo del proyecto del promotor, apreciándose con más claridad en el flujo de efectivo.

La planeación, apoyada en la estrategia de ventas, indica que en el comienzo escriturando 10 viviendas, 15 al mes siguiente, 20, 25 y 30 casas sucesivamente completando las 100 viviendas.

El pago del promotor hacia la hipotecaria es del 65% del precio de venta por cada casa escriturada, recibiendo el promotor el 10% de enganches por parte de los usuarios (las personas que adquieren la casa) y el 90% por individualización del crédito puente por parte de la hipotecaria.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fuentes: BANCOMEXT. Acceso al Crédito. Guía Bancomext – México 1998; [www.eleconomista.com.mx](http://www.eleconomista.com.mx)

Tabla 4.2 Importe de los intereses.

CONCEPTO	PRESTAMO CREDITO PUENTE	SALDO CREDITO PUENTE	INTERES DEL CREDITO PUENTE
5 MES (ANTICIPO CREDITO)	\$2,547,642.89		
INTERESES			\$25,221.66
6 MES (1a MINISTRACION)	\$2,547,642.89		
SALDO		\$5,095,285.78	
INTERESES			\$50,443.33
7 MES (2a MINISTRACION)	\$2,547,642.89		
SUBTOTAL		\$7,642,928.67	
1a INDIVIDUALIZACION		-\$1,273,821.45	
SALDO		\$6,369,107.23	
INTERESES			\$63,054.16
8 MES (3a MINISTRACION)	\$2,547,642.89		
SUBTOTAL		\$8,916,750.12	
2a INDIVIDUALIZACION		-\$1,910,732.17	
SALDO		\$7,006,017.95	
INTERESES			\$69,359.58
9 MES (4a MINISTRACION)	\$2,547,642.89		
SUBTOTAL		\$9,553,660.84	
3a INDIVIDUALIZACION		-\$2,547,642.89	
SALDO		\$7,006,017.95	
INTERESES			\$69,359.58
SUBTOTAL		\$7,006,017.95	
4a INDIVIDUALIZACION		-\$3,184,553.61	
SALDO		\$3,821,464.34	
INTERESES			\$37,832.50
SUBTOTAL		\$3,821,464.34	
5a INDIVIDUALIZACION		-\$3,821,464.34	
SALDO		\$0.00	
<b>TOTALES</b>	<b>\$12,738,214.45</b>		<b>\$315,270.81</b>

Fuente: Propia

El costo por financiamiento será de **\$315,270.81**

#### 4.6 Flujo de efectivo

En el flujo de efectivo se pueden observar los ingresos y egresos del proyecto, así como el mes en que se realizan los movimientos y la frecuencia de los mismos. La ubicación de cada cantidad corresponde a la secuencia y desarrollo del proyecto desde el punto de vista promotor inmobiliario.

El tiempo estimado para el proyecto es de 12 meses y el saldo al final del periodo es de \$5,235,364.00 correspondientes a la utilidad neta del proyecto.

Tabla 4.3 Flujo de efectivo

	MES. 1	MES. 2	MES. 3	MES. 4	MES. 5	MES. 6	MES. 7	MES. 8	MES. 9	MES. 10	MES. 11	MES. 12	TOTALES
1 TERRENO	1,124,182												1,124,182
2 COSTO POR ADQUISICIÓN	42,889												42,889
3 PROYECTO EJECUTIVO		100,000											100,000
4 PERMISOS Y LICENCIAS		82,308											82,308
5 URBANIZACION			972,377	327,747	255,759								1,555,882
6 EDIFICACION				1,159,582	1,837,450	3,241,133	2,056,731	1,288,477					9,583,373
7 GASTOS ADMINISTRATIVOS	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	300,000
8 GASTOS DE VENTAS	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	33,333	400,000
9 COMISION POR APERTURA PRESTAMO					254,764								254,764
10 GASTOS ESCRITURACION PRESTAMO					191,073								191,073
11 GASTOS ESCRITURACION INDIVIDUALIZ.							117,584	176,375	235,167	293,959	352,751		1,175,835
12 PAGO INDIVIDUALIZACIONES (65%)							1,273,821	1,910,732	2,547,643	3,184,554	3,821,464		12,738,214
13 PAGO INTERESES POR FINANCIAMIENTO						25,222	50,443	63,054	69,360	69,360	37,832		315,271
14 PAGO DE ISR							51,538	77,306	103,075	128,844	154,613		515,376
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>1,225,403</b>	<b>240,642</b>	<b>1,030,710</b>	<b>1,545,662</b>	<b>2,597,379</b>	<b>3,324,688</b>	<b>3,608,450</b>	<b>3,574,278</b>	<b>3,013,578</b>	<b>3,735,049</b>	<b>4,424,994</b>	<b>58,333</b>	<b>28,379,167</b>
<b>No DE CASAS VENDIDAS</b>							10	15	20	25	30		100
<b>% CREDITO PUENTE SOBRE 65% P.V.</b>					20%	20%	20%	20%	20%				100%
1 ENGANCHES (10 % P.V.)			195,973	293,959	391,945	489,931	587,918						1,959,725
2 GASTOS DE ESCRITURACION (6% P.V.)					117,584	176,375	235,167	293,959	352,751				1,175,835
3 CREDITO PUENTE (65 % P.V.)					2,547,643	2,547,643	2,547,643	2,547,643	2,547,643				12,738,214
4 INDIVIDUALIZACIONES (90 %)							1,763,753	2,645,629	3,527,506	4,409,382	5,291,258		17,637,528
5 INTERESES COBRADOS (BANCOS)		7,123	6,423	3,937	193	1,221	364	4,590	9,990	19,911	22,875	26,601	103,228
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>0</b>	<b>7,123</b>	<b>202,396</b>	<b>297,896</b>	<b>3,057,364</b>	<b>3,215,170</b>	<b>5,134,844</b>	<b>5,491,821</b>	<b>6,437,889</b>	<b>4,429,293</b>	<b>5,314,133</b>	<b>26,601</b>	<b>33,614,531</b>
<b>FLUJO</b>	<b>-1,225,403</b>	<b>-233,519</b>	<b>-828,314</b>	<b>-1,247,766</b>	<b>459,985</b>	<b>-109,518</b>	<b>1,526,394</b>	<b>1,917,542</b>	<b>3,424,311</b>	<b>694,244</b>	<b>889,140</b>	<b>-31,732</b>	<b>5,235,363</b>

Fuente: Propia



