



Fuente: Canva



Garantía en Paso y Medida para Créditos Puente y Créditos Vinculados a la Construcción de Vivienda

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF),
México

GARANTÍA EN PASO Y MEDIDA PARA CRÉDITOS PUENTE Y CRÉDITOS VINCULADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF), MÉXICO

ABSTRACT

The product seeks to promote the necessary flow of resources with which to build housing projects in the country. El purpose of the Pari-Passu Guarantee is to protect financial institutions that have granted home building loans from non-repayment of those loans by providing coverage of a percentage of each guaranteed loan, thereby reducing possible losses. That coverage is offered to financial institutions that grant bridge loans (covering up to 20% of the loan) or construction-linked loans (covering up to 50% of the loan). A breakdown of the nationwide distribution of the guarantees by geographic zone reveals that 31% have gone to the northern area, 50% to the center of the country and 19% to the southeastern zone. Between December 2014 and the close of December 2021, SHF guaranteed 3,296 loans to multipurpose banks (particularly small and medium enterprises) for a total amount of 182,701 million pesos (US\$ 8,968 million), registering 105,708 shares of housing stock.

RESUMO

O produto procura promover o fluxo de recursos necessários para a construção de projetos habitacionais no país. O objetivo da Garantia Pari-Passu é proteger as instituições financeiras que concederam empréstimos para construção de moradias do não pagamento desses empréstimos, fornecendo cobertura de uma porcentagem de cada empréstimo garantido, reduzindo assim possíveis perdas. Essa cobertura é oferecida às instituições financeiras que concedem empréstimos-ponte (cobrindo até 20% do empréstimo) ou empréstimos ligados à construção (cobrindo até 50% do empréstimo). Uma divisão da distribuição nacional das garantias por zona geográfica revela que 31% foram para a zona norte, 50% para o centro do país e 19% para a zona sudeste. Entre 2014 e 2021, a SHF garantiu 3.296 empréstimos a bancos polivalentes (particularmente pequenas e médias empresas) no valor total de 182,701 milhões de pesos (US\$ 8,968 milhões), registrando 105,708 ações do estoque habitacional.

RESUMEN

El producto busca promover el flujo de recursos necesarios para la construcción de proyectos de vivienda en el país. El objetivo de la Garantía Pari-Passu es proteger a las instituciones financieras que han concedido préstamos para la construcción de viviendas contra el impago de estos, proporcionando la cobertura de un porcentaje de cada préstamo garantizado, reduciendo así las posibles pérdidas. Esta cobertura se ofrece a las instituciones financieras que conceden préstamos puente (que cubren hasta el 20% del préstamo) o préstamos vinculados a la construcción (que cubren hasta el 50% del préstamo). El desglose de la distribución nacional de las garantías por zonas geográficas revela que el 31% se destinó a la zona norte, el 50% al centro del país y el 19% a la zona sureste. Entre 2014 y 2021, la SHF garantizó 3,296 créditos a la banca múltiple (particularmente a las pequeñas y medianas empresas) por un valor total de 182,701 millones de pesos (US\$ 8,968 millones), registrando 105,708 acciones de la vivienda.

1.

ACERCA DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, institución de banca de desarrollo, tiene sus orígenes en octubre de 2001, cuando se expide su Ley Orgánica¹, en la que se establece que la Sociedad tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda.

Al ser un Banco de segundo piso, la SHF no atiende directamente al público (constructores de vivienda, o solicitantes de crédito), por lo que se apoya en entidades financieras como la banca múltiple para hacer llegar sus productos al mercado. Tiene por objetivo impulsar el desarrollo de los mercados del crédito a la vivienda, siendo la única institución en México que otorga garantías al sector de la construcción, esto último resulta de vital importancia para el fomento de la vivienda y desarrollo del país. En este sentido, los resultados alcanzados a través de la Garantía en Paso y Medida

¹ Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, Diario Oficial de la Federación, publicación del 10-01-2014.

para Créditos Puente y para Créditos Vinculados a la Construcción de Vivienda, desde su creación en diciembre de 2014 hasta el cierre de diciembre de 2021 asciende a 3,296 créditos garantizados, lo cual registra 105,708 acciones de vivienda.

Al cierre de 2021, el total de los activos de SHF suman \$ 133,734 millones (US\$ 6,565 millones), de los cuales el 52.6% corresponde a la cartera de crédito por un monto de \$ 70,433 millones (US\$ 3,457 millones), y donde destaca el crédito para entidades financieras por un total de 60,741 millones de pesos, lo que representa aproximadamente el 86% de la cartera total. La Sociedad Hipotecaria Federal no cuenta con sucursales, su edificio corporativo se encuentra ubicado en la Ciudad de México, y al cierre de 2021 contaba con 438 empleados.

2. INTRODUCCIÓN

El esquema de Garantía en Paso y Medida (GPM) de SHF, inicio en diciembre de 2014 con el objetivo de garantizar a las entidades financieras (banca múltiple) en el caso que ocurra un incumplimiento de pago de sus acreditados (empresas desarrolladoras de vivienda). El esquema GPM da cobertura a una proporción de cada adeudo del crédito garantizado y mitiga sus pérdidas por incumplimiento; considerando que dichos créditos cumplen con las Reglas de Originación. Los tipos de créditos cubiertos con esta Garantía son: Crédito Puente para Construcción de Vivienda, y Crédito Vinculado a la Construcción de Vivienda para Destinos Relacionados con el Proceso de Construcción, tales como: equipamiento (infraestructura y urbanización), inicio de obra (compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción), factoraje, crédito líquido vinculado a la construcción, reserva territorial y arrendamiento financiero.

El Crédito Puente es el crédito simple otorgado por la entidad financiera a los desarrolladores para construcción de viviendas, documentado a través de un

contrato de apertura de crédito con garantía real. Mientras que un Crédito Vinculado a la Construcción significa el crédito simple o crédito en cuenta corriente otorgado por la entidad financiera a los acreditados para destinos relacionados con el proceso de construcción, tales como; equipamiento (infraestructura y urbanización), inicio de obra (compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción), factoraje, crédito líquido vinculado a la construcción, reserva territorial, arrendamiento financiero, entre otros.

3.

OBJETIVOS DEL PRODUCTO

La Sociedad Hipotecaria Federal ha apoyado al sector en su rol de banca de desarrollo de vivienda en México, a través de diversos programas de garantía, logrando una mayor participación de las entidades financieras y una mejor atención a las necesidades de los desarrolladores de vivienda, principalmente Pymes. La Garantía en Paso y Medida (GPM) incentiva una mayor participación a la construcción de vivienda en el país, mitigando el riesgo de las entidades financieras que otorgan créditos a la construcción y créditos relacionados al proceso de construcción de vivienda, propiciando:

- Mantener y fortalecer el flujo de financiamiento por parte de las entidades financieras, atendiendo a las diferentes etapas de la cadena productiva de construcción.
- Sustener las condiciones de acceso a financiamiento a los desarrolladores de vivienda.
- Que más desarrolladores pequeños y medianos tengan acceso a este producto de garantía.

Para promover el flujo de recursos necesarios para la construcción de proyectos es necesario contar con un enaltecedor que reduzca el riesgo crediticio asociado al incumplimiento de pago a la entidad financiera por parte de los desarrolladores de vivienda, por medio de una garantía de paso y medida que complemente las garantías reales que otorgan los desarrolladores de vivienda. Las Garantías de SHF han inducido el crédito en el sector de la construcción, se han operado con los principales bancos comerciales en el país, así como, en fechas recientes, con bancos de nicho; fortaleciendo la oferta de vivienda a través de créditos destinados a la construcción de vivienda.

El crecimiento en el crédito inducido² es el resultado de la estrategia de la banca de desarrollo de impulsar el otorgamiento de crédito por parte de Entidades Financieras, otorgándoles los incentivos adecuados para inducir que incursionen y atiendan a sectores de la economía a los que tradicionalmente no atendían, a través de los productos de garantías.

4.

CUMPLIMIENTO CON EL MANDATO SOCIAL Y OBJETIVOS DEL BANCO

La Garantía en Paso y Medida está alineada con los siguientes programas o servicios y mandato social del banco:

Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (LOSHF)

El producto se encuentra alineado al Artículo 2º de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (LOSHF), el cual describe que la SHF tendrá por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante

² El Crédito Inducido se refiere al monto de crédito otorgado por Entidades Financieras que cuentan con Garantía en Paso y Medida de SHF

el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social. También se alinea al Artículo 4º de la LOSHF en los ítems:

- V. Garantizar créditos y valores relacionados con financiamientos a la vivienda, otorgados o emitidos por entidades financieras, e invertir en esos valores.
- V Bis. Otorgar créditos relacionados con su objeto con el fin de impulsar el desarrollo de algún segmento de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda o de procurar la estabilidad de dichos mercados conforme a los criterios que defina su Consejo Directivo.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND)

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND) presenta tres ejes generales, de los cuales se identifica que el producto para el otorgamiento de Garantía de SHF se alinea con dos de ellos: La segunda, Política Social, que tiene como uno de sus principales objetivos *“Promover y apoyar el acceso a una vivienda adecuada y accesible, en un entorno ordenado y sostenible”*, mediante la participación articulada de la banca social, privada y de desarrollo, en el otorgamiento de financiamiento para construir, adquirir y mejorar la vivienda; y la tercera, vinculada a la Economía, que tiene como uno de sus principales objetivos *“Propiciar un desarrollo incluyente del sistema financiero priorizando la atención al rezago de la población no atendida y la asignación más eficiente de los recursos a las actividades con mayor beneficio económico, social y ambiental”*. Lo anterior, mediante el mayor acceso de las empresas al financiamiento y a los mercados de crédito y de capital a través de los mercados de valores.

Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE 2019-2024)

De la misma forma, se identifica que el producto también está alineado con el objetivo prioritario del Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo (PRONAFIDE 2019-2024):

Objetivo prioritario 6.- Ampliar y fortalecer el financiamiento y planeación de la banca de desarrollo y otros vehículos de financiamiento de la Administración Pública Federal, así como fomentar una mayor inclusión financiera de los sectores objetivo y una mayor participación del sector privado, para contribuir al desarrollo económico sostenido del país y al bienestar social.

Programa Nacional de Vivienda 2019-2024

El Programa Nacional de Vivienda 2019 - 2024 incorpora los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat: Seguridad de la Tenencia; Disponibilidad de Servicios, Materiales, Instalaciones e Infraestructura; Asequibilidad; Habitabilidad; Accesibilidad; Ubicación y; Adecuación cultural.

Además, cuenta con los siguientes objetivos prioritarios:

- 6.2.** Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos.
- 6.3.** Fomentar juntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda. De esta manera, se busca que todos los actores del sector público impulsen estos criterios en los planes, reglas y programas de cada institución, así como en la implantación de nuevos esquemas de financiamiento que busquen cubrir necesidades de vivienda de las familias mexicanas.

5.

PROPUESTA INNOVADORA

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es la única institución en México que otorga garantías para el sector de la construcción de vivienda en el país. Asimismo, SHF fortalece, con este producto de GPM, su rol de banca de desarrollo, ya que fomenta el otorgamiento de crédito para la construcción de vivienda.

La Garantía en Paso y Medida (GPM) es una propuesta innovadora por lo siguiente:

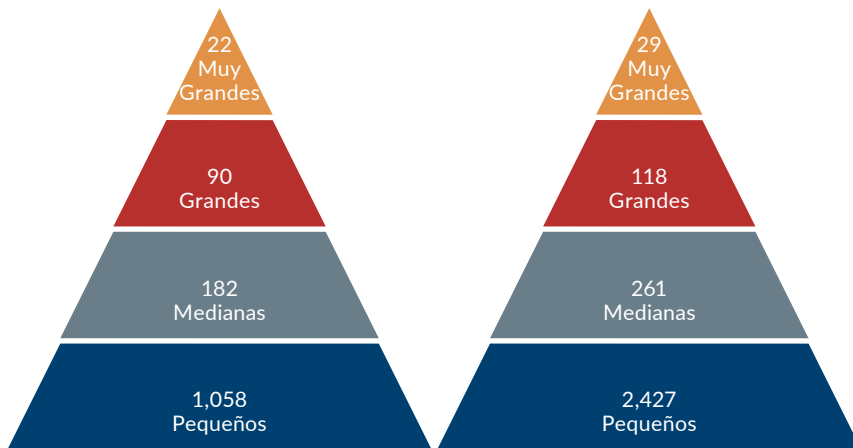
- Desde su creación y hasta la fecha, es la única Garantía en México que da cobertura a los créditos que otorgan las entidades financieras relacionados con el proceso de construcción de vivienda, tales como: equipamiento (infraestructura y urbanización), inicio de obra (compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción), factoraje, crédito líquido vinculado a la construcción, reserva territorial, arrendamiento financiero y créditos puente para la construcción de viviendas.
- A partir del 2014 año de su creación, la cartera de crédito para la construcción de vivienda que otorgó la banca múltiple pasó de \$ 47,147 millones (US\$ 2,300 millones) a \$ 81,376 millones (US\$ 3,970 millones) al cierre de 2021, un incremento de más del 72% en la cartera para este sector³.
- La GPM incentiva a las entidades financieras a tener una mayor participación en el financiamiento a la construcción de vivienda en el país, al mitigar el riesgo por el otorgamiento de crédito.
- Es un mecanismo que ayuda a incrementar el flujo de crédito que otorgan las entidades financieras a los micro, pequeños y medianos desarrolladores de vivienda en el país.

³ Reporte 040_2d_R1 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al 24 de enero de 2022.

- Permite atender a desarrolladores que construyen vivienda en sectores de mercado que sin la garantía no serían sujetos de crédito.
- De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV), de 2015 (año siguiente al que se lanzó esta garantía), a 2021, el número de empresas desarrolladoras de vivienda medianas y pequeñas tuvieron un incremento relevante, pasando de 1,240 a 2,688 empresas que registraban vivienda en dicho organismo.

Figura N°1

Pirámide Grandes, pequeñas y medianas empresas.



Fuente: Elaboración propia con datos del RUV 2015-2021

6. ANTECEDENTES

La Garantías otorgadas por Sociedad Hipotecaria Federal ofrecen a las entidades financieras una cobertura contra el riesgo de crédito para los créditos otorgados con destino a construcción, adquisición o mejora de vivienda; esto permite el otorgamiento de créditos a acreditados con un perfil de riesgo mayor, siendo esta última la razón de la falta de interés de las entidades financieras para atender a estos sectores. La SHF ha ofrecido distintas garantías, como parte de su gama de productos, para atender al mercado de vivienda en México. Tal es el caso de:

- **Garantía de Primera Pérdida de Portafolio Puente (GPP-Puente)**

La Garantía de Primera Pérdida de Portafolio Puente (GPP-Puente) consistió en una garantía que funcionó como un enaltecedor o mejorador para los créditos de construcción, impulsando a Mipymes (Micro, Pequeñas y Medianas Empresas) desarrolladoras de vivienda ante la escasez de fondeo a Mipymes. La GPP Puente permitió cubrir las primeras pérdidas que se generan en un portafolio de créditos puente hasta un monto acordado. Además, al contar con esta garantía, disminuye el requerimiento de reservas que la entidad financiera tiene que constituir por el crédito otorgado.

La SHF garantizó las pérdidas del portafolio que haya sido aceptado hasta en un 6.6% del monto total de créditos puente registrados. Cabe señalar que, la exposición de SHF estuvo cubierta en su totalidad por un fondo de contragarantía líquido aportado por la Secretaría de Economía (SE) a través del Instituto del Emprendedor en un fideicomiso de Nacional Financiera (Nafin). Por lo tanto, SHF operó el fondo ante las entidades financieras y el desempeño de las carteras. Actualmente este portafolio está cerrado.

- **Garantía de Primeras Pérdidas a la Construcción (GSC)**

La Garantía SHF Construcción (GSC) se refiere a una contragarantía de primeras pérdidas de portafolio de créditos a la construcción, acordes con la pérdida esperada del portafolio Garantía SHF Construcción (GSC), cuya finalidad fue integrar a la dinámica del sector de financiamiento a la construcción a pequeños y medianos desarrolladores de vivienda. Esta funcionó como enaltecedor o mejorador para los créditos de construcción que otorgan los intermediarios financieros para este tipo de constructores contando con un fondo de contragarantía sobre el patrimonio otorgado por la Secretaría de Economía a través del Instituto del Emprendedor y posteriormente del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), donde SHF es su fiduciario. Este tipo de garantía permitió atender a un segmento de la economía (desarrolladores de vivienda) que contaba con capacidad de pago, aunque una percepción de mayor riesgo, por lo que la banca comercial no le otorgaban financiamiento para la construcción de vivienda tan fácilmente.

Este producto de garantía de primeras pérdidas de portafolio sirvió para conocer a detalle el sector de desarrolladoras de vivienda Mipymes, entender sus factores de riesgo crediticio y operativos. Las Garantías de Primera Pérdida de Portafolio son útiles cuando hay un sector que no ha sido atendidos con antelación o no se tiene plenamente identificados todos sus riesgos (elementos básicos para establecer las primas de riesgo y pérdida esperada real), ya que así, se tiene una pérdida esperada acotada del portafolio “piloto” con el que se prueba el producto de garantía, implicando una prima fija y estimada principalmente en términos de costos operativos del esquema. Es importante que estas primeras garantías fueron coberturas de portafolio y no cobertura crédito a crédito, justamente por la incertidumbre de conocer plenamente al sector, no tener bases de datos para establecer modelos y calibrar con significancia estadísticas las primas de riesgo y demás elementos para evaluar los riesgos.

Ya con el conocimiento ganado con la GPP-Puente y la GSC y lecciones aprendidas de su operación, y habiendo identificado el perfil de riesgo de los desarrolladores

a atender, surge la Garantía en Paso y Medida para diversificar el portafolio de productos de SHF hacia garantías de portafolio o individuales con coberturas y reclamaciones crédito a crédito. También, la creación de la GPM fue posible ya que los esquemas piloto con la GPP-Puente y la GSC fomentaron el interés de la banca múltiple en financiar proyectos de construcción con el respaldo de las garantías de SHF. Es decir, SHF dio un paso en mostrar a la banca múltiple, que es posible financiar la construcción de vivienda acotando los riesgos. Así, SHF lanza un producto mejorado principalmente con la banca mediana y grande del país.

7. CARACTERÍSTICAS Y OPERATIVIDAD DEL PRODUCTO

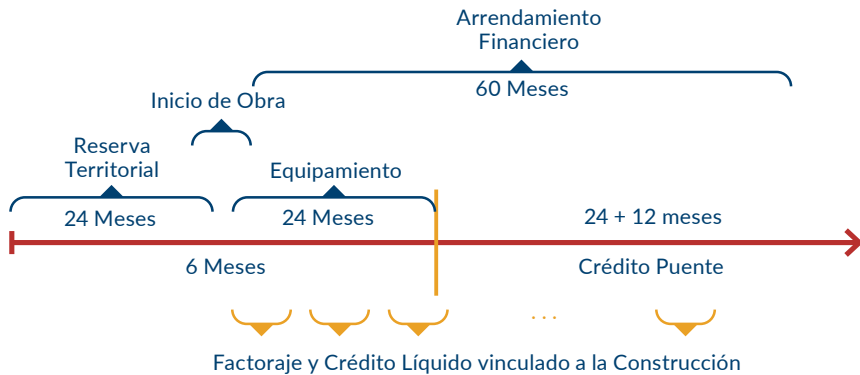
La Garantía en Paso y Medida (GPM) permite una cobertura y reclamación crédito a crédito, de un portafolio de créditos, de acuerdo con el porcentaje acordados para cada caso. Su objetivo es garantizar a las entidades financieras por el incumplimiento de pago de los desarrolladores de vivienda, incluyendo a pequeños y medianos (Pymes) que hayan obtenido un Crédito Puente o Créditos Vinculados a la Construcción, a través de cubrir una proporción de cada adeudo del crédito garantizado y mitigar sus pérdidas por dicho incumplimiento; considerando que dichos créditos cumplen con las Reglas de Origenación, la viabilidad técnica de los proyectos habitacionales garantizados y la situación financiera de los desarrolladores que fueron valoradas, previo al otorgamiento de la cobertura. Adicionalmente a los créditos puente, existen otras etapas vinculadas a la construcción que requieren ser financiadas (Créditos Vinculados a la Construcción):

- **Previo a la construcción de las viviendas:** adquisición de reserva territorial, inicio de obra (gastos iniciales tales como licencias y permisos) y equipamiento.

- **Durante el proceso de construcción:** factoraje (pago a proveedores), arrendamiento financiero (uso de maquinaria y equipo) y crédito líquido vinculado a la construcción (financiamiento a compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción).

Figura N°2

Productos Cubiertos por la GPM.



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

La garantía en Paso y Medida es de riesgo compartido (Pari Passu) se destina a aquellas entidades financieras que otorgan créditos puente o vinculados al proceso de construcción a grandes, medianas y pequeñas empresas constructoras de vivienda. El porcentaje de cobertura acordado de cada incumplimiento va del 20% al 50% del saldo insoluto más los intereses ordinarios devengados y no pagados de cada crédito puente dentro de un portafolio o de manera selectiva, teniendo como límite un monto garantizado autorizado por el Órgano Social Facultado de SHF.

El portafolio garantizado podrá estar conformado por créditos ya originados y créditos por otorgar en un periodo de 12 meses contados a partir de la firma del contrato de garantía. Garantiza un porcentaje del riesgo por incumplimiento de pago de proyectos de construcción de vivienda, así como de créditos simples y en cuenta corriente vinculados a los procesos de construcción de vivienda. Las garantías se requieren para acceder a sectores del mercado que sin la garantía posiblemente no serían sujetos de crédito. La GPM opera desde diciembre de 2014.

Tabla N°1

Características de Garantía en Paso y Medida para Créditos Puente y Créditos Vinculados a la Construcción - GPM

Concepto	Descripción
Destino	Cubrir el riesgo por el incumplimiento de pago de los acreditados en Créditos Puente y/o Etapa del Crédito Puente y/o Créditos Vinculados a la Construcción a Desarrolladores de Vivienda incluyendo a Pequeños y Medianos (Pymes).
Porcentaje de Cobertura	El valor máximo de la cobertura asignada al Portafolio Garantizado es de hasta 50% de los créditos garantizados.
Plazo de Cobertura	La cobertura tendrá vigencia hasta la fecha en que todos los créditos garantizados hayan cumplido con su respectiva vigencia de acuerdo con el tipo de crédito de que se traten o aquella fecha en que todos los créditos garantizados hayan sido liquidados o se ejerza la garantía para algún Crédito Garantizado, lo que ocurra primero
Incorporación de Créditos Garantizados	La entidad financiera deberá enviar a SHF, la información de "Alta de Crédito" por cada uno de los créditos que desee incluir en la garantía.
Causales de Reclamación	<p>Cuando se determine que el crédito garantizado se considere como vencido según la normatividad aplicable emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), de acuerdo con cada tipo de Crédito y conforme con lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crédito Simple: la causal será haber presentado atraso de 90 (noventa) días naturales en el cumplimiento de las parcialidades o haber presentado atraso de 30 (treinta) días naturales en el cumplimiento del pago de principal. • Crédito en Cuenta Corriente: la causal será haber presentado atraso de 30 (treinta) días naturales en el cumplimiento del pago a vencimiento.

8.

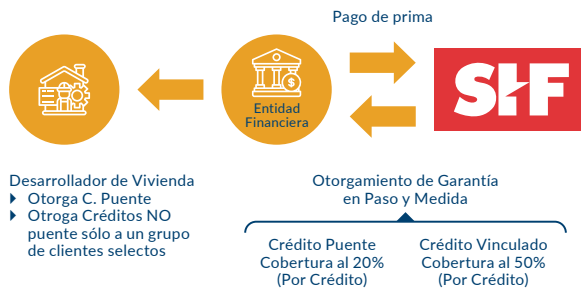
CARACTERÍSTICAS Y ROL DE LOS SOCIOS ESTRATÉGICOS EN EL DESARROLLO Y OPERATORIA DEL PRODUCTO

La Garantía en Paso y Medida tiene por objetivo garantizar a las entidades financieras por el incumplimiento de pago de sus acreditados que hayan otorgado un crédito para la construcción de vivienda, a través de dar cobertura a una proporción de cada adeudo del crédito garantizado y mitigar sus pérdidas por dicho incumplimiento.

En este sentido, la banca múltiple es uno de los principales participantes que tiene Sociedad Hipotecaria Federal para el desarrollo y operación de este producto, ya que, a través del otorgamiento de crédito para la edificación de vivienda, por un lado, contribuye al desarrollo del sector y por otro otorga el crédito que SHF garantizará.

Figura N°3

Proceso Garantía en Paso y Medida

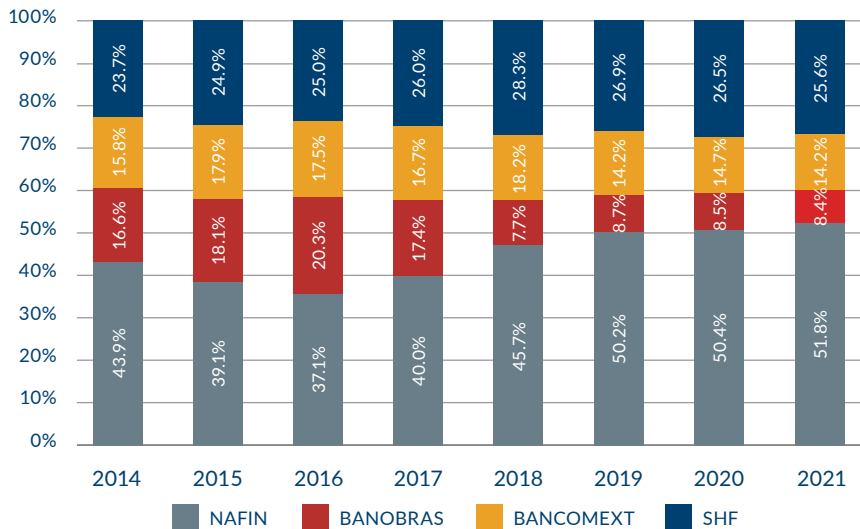


Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Desde 2014 y hasta el cierre de 2021, Sociedad Hipotecaria Federal ha garantizado a la banca múltiple un total de 3,296 créditos por un monto de \$182,701 millones (US\$ 8,968 millones). Es de resaltar que al cierre de diciembre de 2020 SHF participa con el 25.6% de las garantías otorgadas en México a las entidades financieras, siendo el único banco de desarrollo que fomenta el crédito para la vivienda y que otorga garantías para este sector.

Gráfico N°1

Participación de los Bancos de Desarrollo en las Garantías



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

En el caso de los otros bancos de desarrollo se tiene que:

- **Nacional Financiera (Nafin):** Respalda a los intermediarios financieros para facilitar a las pequeñas y medianas empresas el acceso de financiamiento para proyectos de inversión.
- **Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext):** Otorga garantía al intermediario financiero en el extranjero, para que financien en sus países a compradores de productos y servicios mexicanos.
- **Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras):** Apoya a infraestructura y servicios públicos.

9.

BENEFICIARIOS DIRECTOS E INDIRECTOS: TAMAÑO DEL SEGMENTO OBJETIVO

Beneficiarios directos

Los beneficiarios directos de las Garantías en Paso y Medida de SHF son las entidades financieras que otorgan crédito puente para la construcción de vivienda o créditos vinculados a la construcción de vivienda. Los beneficios que reciben las entidades financieras que otorgan créditos puente o créditos vinculados a la construcción son de mitigación de riesgos por incumplimiento que comparten con el garante, que se reflejan en la constitución de reservas por riesgo de crédito y al mismo tiempo reducen el requerimiento de capital. Las garantías son útiles para acceder a sectores del mercado que, sin la garantía posiblemente, no serían sujetos de crédito mitigando parcial y limitadamente los riesgos de incumplimiento.

Beneficiarios indirectos

Los desarrolladores de vivienda (grandes medianos y pequeños) porque las coberturas les permiten, a modo de enaltecedores del acreditado, acceder a esquemas de financiamiento vinculados a la construcción de vivienda, tales como: equipamiento para infraestructura y urbanización, inicio de obra (compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción, factoraje, liquidez vinculada a la construcción, adquisición de reservas territoriales, arrendamiento financiero, entre otros. Este esquema, fomenta el acceso al financiamiento de la oferta de vivienda en beneficio último de los hogares de México.

Segmentación de Mercado

El producto de Garantía en Paso y Medida para Crédito Puente Pyme se enfoca a cubrir el riesgo de las entidades financieras que han otorgado créditos puente a las pequeñas y medianas empresas desarrolladoras de vivienda, conforme a los criterios de la Secretaría de Economía.

De acuerdo con las características de las empresas desarrolladoras que registran en el RUV se clasifican como Muy Grandes Empresas (desarrolladoras de vivienda las que registraron más de 2,600 viviendas), en este rango, se ubicaron 29 empresas que registraron 193,832 viviendas, es decir el 37.1% del total de viviendas acumuladas a diciembre de 2021 (522,096); las Grandes Empresas (desarrolladoras de vivienda son aquellas que registraron desde 601 hasta 2,600 viviendas el último año), en dicho rango existen 118 empresas, que en conjunto registraron el 24.7% del total con 128,779 viviendas y por último se tienen 2,688 Empresas Desarrolladoras de Vivienda Pequeñas y Medianas, representando el 94.81% en número de desarrolladoras en el país, y produciendo el 38.2% de las viviendas que se construyeron.

Tabla N°2

Desarrolladores Registrados en RUV

Tipo de Desarrollador	# de Viviendas Registradas en RUV	Empresas Desarrolladoras		Viviendas Registradas	
Muy Grandes	> a 2,600	29	1.02%	193,832	37.1%
Grandes	> 600 < 2,600	118	4.16%	128,779	24.7%
Pequeñas y Medianas	< a 600	2,688	94.81%	199,485	38.2%
TOTAL		2,835	100%	522,096	100%

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

En 2015 se ubicaron 22 Muy Grandes Empresas Desarrolladoras de Vivienda que registraron en suma 125,012 viviendas, es decir el 35.6% del total de 351,134 viviendas acumuladas al cierre de 2015; de Grandes Empresas Desarrolladoras de Vivienda existían 90 empresas, que en conjunto registraron el 28.3% del total con 99,424 viviendas. Las empresas Medianas y Pequeñas sumaron un total de 1,240, que representaron el 35.1% del total, aportando con 123,248 viviendas.

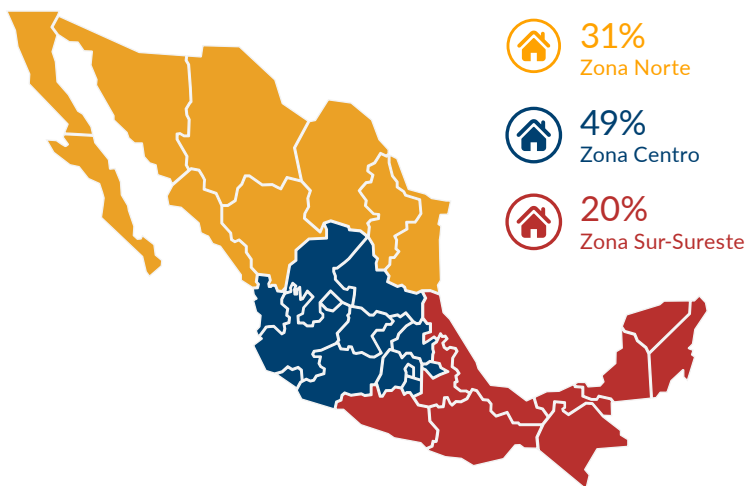
Para 2021, la composición de las Pequeñas y Medianas empresas Desarrolladoras de Vivienda se ha incrementado en número y en proporción de vivienda que se construyen a través de ellas. Parte de este fortalecimiento a la pequeña y mediana empresa constructora, en la SHF se cree que se debe al fomento que ha proporcionado las garantías de la SHF.



Fuente: Facebook Cheuelos y Borolas

Figura N°4

Distribución Geográfica 2021



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

La distribución de zona geográfica del otorgamiento de garantías a nivel nacional considera un 31% zona norte, en la zona centro de 49% y el sur sureste con el 20%.

10.

IMPACTO Y BENEFICIOS ESPERADOS

- **El sector de la vivienda**, que durante años contaba con una importante participación de sociedades financieras especializadas para financiar la edificación de viviendas, hoy prácticamente sólo está siendo atendido por la banca múltiple.
- **Ante la escasez de fondeo**, la Garantía en Paso y Medida es un mecanismo que incrementa el flujo de crédito, incentiva la capitalización de los desarrolladores de vivienda y les permite continuar con su proceso de institucionalización, en particular hacia las pequeñas y medianas empresas.
- **Para los grandes y medianos desarrolladores**, contar con líneas de fondeo para todo el proceso de construcción, les permite agilizar su capacidad de construir, promoviendo que participen en proyectos que requieren mayor capital.
- **Para la banca múltiple, contar con la cobertura de la Garantía en Paso y Medida**, es un incentivo para destinar recursos a proyectos viables, ayudando a consolidar el crecimiento de buenas empresas, y promoviendo que en el mediano y largo plazo se reduzca el déficit de viviendas entre la oferta y la demanda.
- **Otras entidades financieras demandarán este tipo de garantías**, lo que a su vez incrementará la oferta de financiamiento en mejores condiciones, generando nuevamente competencia entre los participantes.
- **Mejora condiciones de accesibilidad**, derivado de una mejora en el acceso al crédito.
- **Mejora niveles de riesgo del acreditante**, derivado de la mitigación que SHF ofrece con esta cobertura.
- **Disminuye reservas preventivas para la entidad financiera**, incentivo regulatorio que establece el marco normativo mexicano.

11.

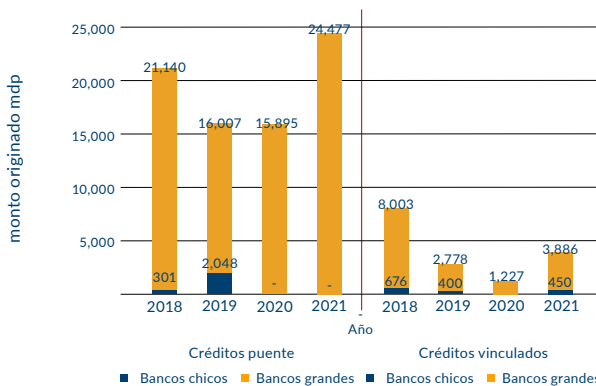
RESULTADOS

Como ya se mencionó anteriormente, la SHF es la única institución en México que otorga garantías al sector de la construcción, donde el mayor número de monto inducido a este sector es otorgado por la banca múltiple. A partir de ello, se observa que el monto de crédito originado o inducido⁴ para Créditos Punteo y Vinculados a la Construcción tiene mayor participación en los grandes bancos a comparación de los bancos chicos (clasificados así por su participación en activos en el sector de banca múltiple).

A continuación, se presenta los montos de crédito otorgados por los bancos a desarrolladores, en el cual SHF dio una Garantía en Paso y Medida:

Gráfico N°2

Monto de Crédito Originado o Inducido por Tipo de Banco



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

4 El Crédito Inducido se refiere al monto de crédito otorgado por entidades financieras que cuentan con Garantía en Paso y Medida de SHF.

Al cierre de diciembre 2021, la participación del monto originado total asciende a \$ 97,289 millones (US\$ 4,775 millones), los bancos grandes tienen una participación del 96%. Respecto al tipo de crédito (Crédito Puente o Crédito Vinculado a la Construcción), los montos otorgados por los bancos son los siguientes:

- La participación de los bancos grandes en el monto originado para créditos vinculados a la construcción, desde 2018 a la fecha, es del 16.3%; mientras que, el de los bancos chicos es del 1.6%.
- Por otro lado, la participación de los bancos grandes en el monto originado para créditos puente es del 79.7%; mientras que, el de los bancos chicos es 2.4%.

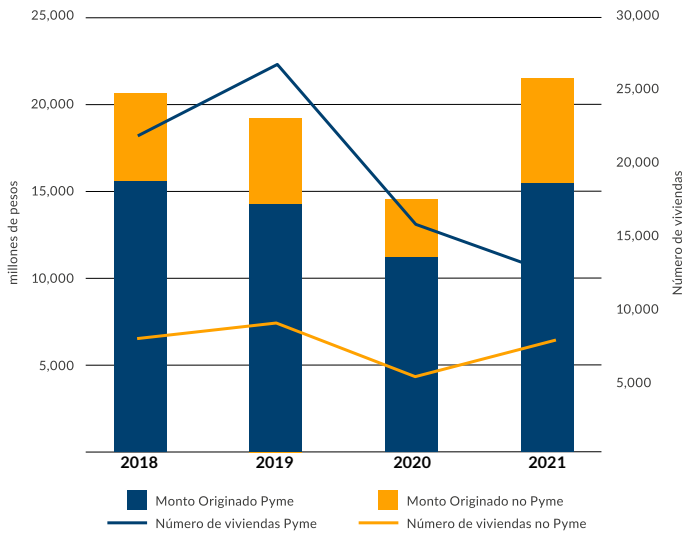
En el año 2020 se observa una disminución en el monto originado, derivado de la contingencia por Covid-19 donde las actividades económicas, incluyendo el sector de la construcción, tuvieron una caída generalizada. Sin embargo, el sector de la construcción ha mejorado gradualmente observando un ligero incremento en el monto originado a la fecha. Adicionalmente, el monto de crédito originado o inducido en el que SHF dio una Garantía en Paso y Medida (GPM) para pequeñas y medianas empresas desarrolladoras de vivienda, considerando el corte al cierre del ejercicio 2018 hasta el cierre de 2021, mantiene mayor participación a comparación de los grandes desarrolladores, ya que al cierre del año 2021 la participación de las pequeñas y medianas empresas fue del 74% del crédito total otorgado, a comparación de los grandes desarrolladores.

Segmentando por tipo de crédito (Puente y Vinculado a la Construcción) se observa que:

- Al cierre de 2021 el monto de crédito Puente otorgado a las pequeñas y medianas empresas, en donde se dio una GPM, corresponde a 63%, mientras que, el 21% es originado por las grandes desarrolladoras de vivienda.

Gráfico N°3

Monto Originado o Inducido a Pymes y no Pymes para Créditos Punte

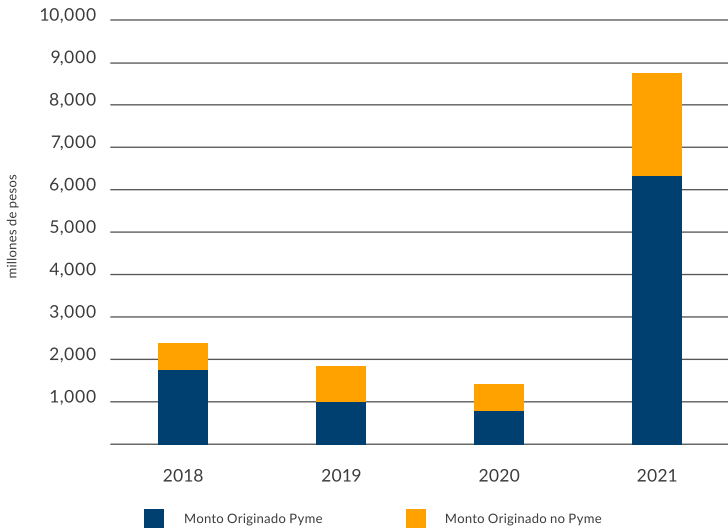


Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

- A su vez, el monto de crédito otorgado para vinculados a la construcción, respecto al crédito total originado de las pequeñas y medianas empresas corresponde a 11%; mientras que, el 5% es originado por las grandes desarrolladoras de vivienda.

Gráfico N°4

Monto Originado o Inducido a Pymes y no Pymes
para Créditos Vinculados a la Construcción

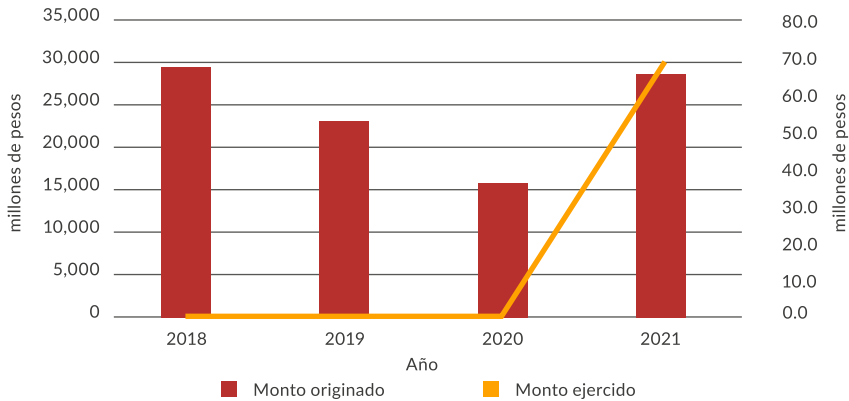


Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Por otro lado, el monto ejercido de la GPM a la fecha es de \$ 69.3 millones (US\$ 3.4 millones), es decir, el 0.23% del monto originado en 2021. A la fecha ya existen recuperaciones del monto ejercido, pero es importante destacar que el valor de dicho monto no es significativo, lo que da cuenta de que el producto ha probado ser exitoso en el manejo de riesgo de crédito.

Gráfico N°5

Monto Originado y Ejercido de la GPM



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

De los resultados obtenidos, es de destacar las acciones de vivienda que se generaron durante 2021 con el otorgamiento de la Garantía en Paso y Medida, con la cual se benefició a 29,155 familias en adquirir su casa. En el apartado de anexos se detalla la distribución de beneficios por Estado.

12.

LECCIONES APRENDIDAS

Derivado de los resultados obtenidos en los productos de garantía que anteceden a la Garantía en Paso y Medida, se identifica lo siguiente:

- SHF ofreció principalmente el producto a las entidades financieras de nicho (no bancos), que cuentan con procesos de originación y monitoreos limitados.
- Se contó con un fondo de contragarantía limitado, apenas \$ 100 millones (US\$ 4.9 millones).
- Las coberturas eran de hasta el 30% del portafolio, y el sector Pyme requiere coberturas mayores, por lo que los portafolios que se podían autorizar eran pequeños para los grandes bancos.
- El proceso de recuperación es más lento en estas entidades financieras comparado con los bancos.

Considerando este aprendizaje, y mostrado a la banca múltiple el potencial de este sector se fomentó a mayor participación y apetito de los grandes bancos, por lo que surge la GPM con el objetivo de fortalecer el financiamiento por parte de las entidades financieras e incrementar el acceso al financiamiento de los desarrolladores de vivienda, reduciendo el riesgo crediticio asociado al incumplimiento de pago a la entidad financiera por parte de los acreditados.

- SHF ofrece el producto a los bancos (principalmente grandes y medianos), que cuentan con procesos de originación y monitoreo robustos y auditables.
- Al mismo tiempo acompaña a través de otros esquemas a los bancos de nicho para profesionalizar sus procesos y eventualmente migrar a una cobertura como la GPM.

- SHF asume el riesgo de esta cobertura con capital propio.
- Se ofrecen coberturas sujetas a la determinación de la Pérdida Esperada de cada entidad financiera y según cada tipo de crédito.
- Se analizan créditos susceptibles de ser garantizados (uno por uno) cuando no cumplen con las características del portafolio, o se busca una cobertura mayor. Perfilando mejor el riesgo de crédito.
- El proceso de recuperación corre a cargo de la entidad financiera que originó el crédito.

13.

CONCLUSIONES

El rol de Sociedad Hipotecaria Federal, como Banco de Desarrollo, es fundamental, permite incrementar la capacidad productiva del sector de la vivienda mediante el financiamiento, o bien, a través del otorgamiento de garantías que mitigan el riesgo de crédito a entidades financieras. Con el otorgamiento de esta Garantía en Paso y Medida, Sociedad Hipotecaria Federal mantiene su objeto de desarrollar el sector de la vivienda en México. con lo cual se promovió una mayor oferta de financiamiento hacia segmentos de la población desatendidos (no asalariados y/o no afiliados a los organismos de seguridad social) mediante la mitigación y transferencia del riesgo. de diciembre de 2014 al cierre de diciembre de 2021, Sociedad Hipotecaria Federal ha garantizado a la banca múltiple un total de 3,296 créditos por un monto de \$182,701 millones (US\$ 8,968 millones), lo cual registra 105,708 acciones de vivienda.

Por su parte, a nivel regional en México, se ha destinado el 31% del total de garantías a la zona norte, la zona centro el 50% y la zona sur-sureste el 19%. En relación con los eventos recientes, SHF se ha mantenido resiliente a la situación actual de

pandemia por Covid-19, debido a que no se apreció un aumento en la severidad de la pérdida en SHF, es decir, la relación entre el monto de garantías ejercidas a la fecha, contra el monto histórico de colocación. Este fenómeno podría explicarse por la celeridad en la respuesta de SHF al alinearse a los Criterios Contables Especiales emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, para mitigar el efecto del shock adverso causado por el Covid-19.

En alineación a lo anterior, para actuar rápida y eficientemente ante la pandemia, se innovó en los siguientes procesos operativos, que llegaron para quedarse:

- Operación totalmente digital: remota y sin necesidad de documentos en físico.
- Instrumentación jurídica rápida de modificaciones en los contratos (ampliaciones, diferimientos, etc.).
- Vinculante jurídicamente a la recepción de una carta de aceptación de términos y condiciones.
 - El perfeccionamiento jurídico posterior (convenios ante notario, etc.).
 - Formalización (firma)
- Cotejo de firma de representante legal en documento formato PDF.
 - Leyenda Covid-19 previa formalización de acuerdo vinculante (todo comunicado con esta forma es vinculante).



Fuente: Canva

14.

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

Haciendo referencia a los productos que antecedieron a la Garantía en Paso y Medida, el conocimiento ganado y las lecciones aprendidas de su operación, se identificó que es necesario diversificar el portafolio de productos de Sociedad Hipotecaria Federal hacia garantías de portafolio o individuales con coberturas y reclamaciones crédito a crédito. Por otro lado, se observó que es importante consolidar las garantías como una herramienta que fortalezca el otorgamiento de créditos, siendo la Banca de Desarrollo el principal promotor y participante de este. Es importante hacer partícipes a más entidades financieras para ampliar el acceso al financiamiento a todo el proceso constructivo de vivienda.

Sumar esfuerzos con Gobiernos Federales y los Organismos Reguladores para obtener beneficios e incentivos regulatorios en la constitución de reservas por riesgo de crédito y reducir el requerimiento de capital para las entidades financieras que otorgan Créditos Puente o Créditos Vinculados a la Construcción, es fundamental para el éxito del producto.

ANEXOS

Tabla N°1

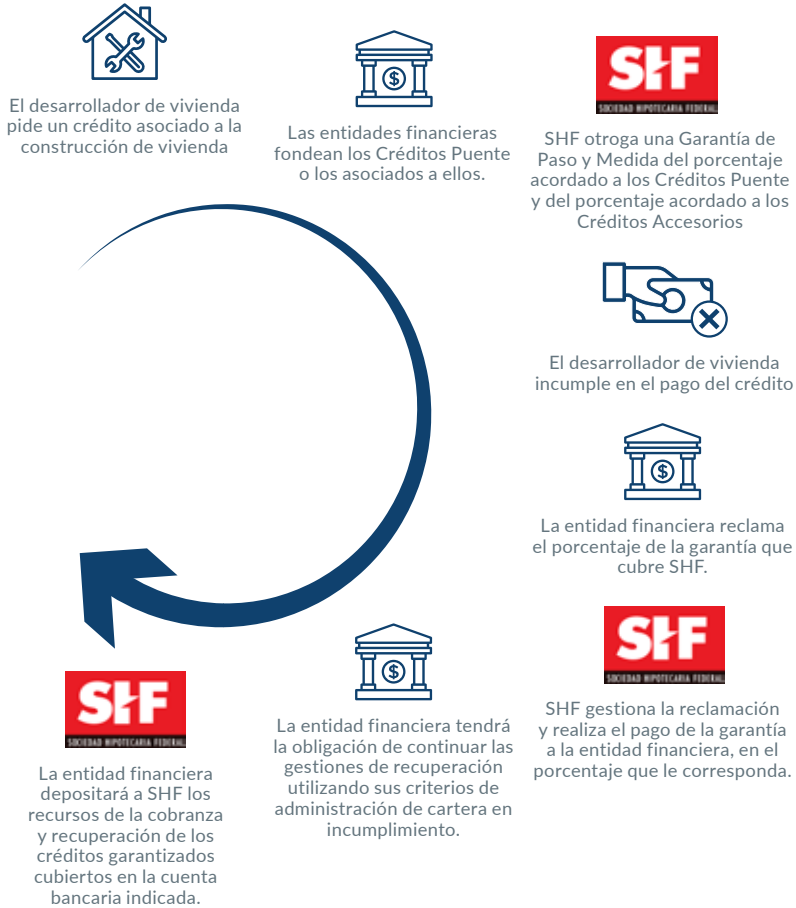
Productos Garantizados

Créditos Punte				
Tipo de Producto	Definición	Garantía	LTV	Plazo Máximo
Créditos Punte	Créditos e mediano plazo que se otorga a desarrolladores para la construcción de la vivienda	Deal	65%	24 meses + 6 prorroga (2 veces)
Créditos Vinculados a la Construcción				
Arrendamiento Financiero	Contrato de mediano y largo plazo que sirve para adquirir activos fijos productivos	Deal	N.A	60 meses + 6 prorroga (2 veces)
Crédito Liquido Vinculado a la Construcción	Crédito que permite solventar oportunamente diversos compromisos de la cadena productiva relacionados con la construcción.	Personal	N.A	12 meses + 6 prorroga (2 veces)
Factoraje	Solución financiera que se utiliza para generar liquidez en el proveedor mediante la cesión de cuentas por pagar a cargo del desarrollador.	Personal	N.A	6 meses + 6 prorroga (2 veces)
Inicio de Obra	Destinado para hacer frente a los gastos iniciales de un proyecto de construcción de vivienda tales como licencias y permisos.	Personal	N.A	6 meses
Reserva Territorial	Crédito simple destinado a complementar la compra de reserva territorial para el desarrollo futuro de proyectos de vivienda.	Deal	Min. 1.5 a 1	24 meses + 6 prorroga
Equipamiento	Crédito simple destinado al equipamiento, infraestructura y/o urbanización de desarrollos habitacionales.	Deal	Min. 1.5 a 1	24 meses + 6 prorroga

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Diagrama N°1

Esquema Operativo General del Producto



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Tabla N°2

Acciones de Vivienda por Estado de la República Mexicana

Jalisco	3,560
Distrito Federal	3,422
Nuevo León	2,184
Puebla	2,181
Sinaloa	2,138
Baja California	1,991
Quintana Roo	1,815
San Luis Potosí	1,553
Yucatán	1,449
Aguascalientes	1,364
Sonora	1,319
Chihuahua	836
Querétaro	768
México	707
Guanajuato	660
Veracruz	507
Hidalgo	465
Michoacán	405
Morelos	391
Zacatecas	371
Tabasco	348
Nayarit	234
No Distribución Geográfica	133
Baja California Sur	109
Guerrero	104
Coahuila	80
Durango	39
Colima	22
Campeche	-
Chiapas	-
Oaxaca	-
Tamaulipas	-
Tlaxcala	-
Total	29,155

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)