



Octubre  
2023



- **Baja California:** Tijuana, Los Cabos y Hermosillo
- **Guadalajara:** Guadalajara, Chihuahua y Culiacán
- **León:** Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas y S.L.P.
- **Mérida:** Mérida, Cancún, Playa del Carmen y Tulum
- **Monterrey:** Monterrey
- **Metro:** CDMX y EDO. Mex.



# Crédito Puente

Presencia 6 Centros Regionales

- **15 M viviendas** distribuidas en 153 desarrollos, en 11 estados.
- CDMX Y Zona conurbada representa el 63%
- Guadalajara: 10.4 %
- Baja California: 6%
- Querétaro: 6%
- Yucatán, Puebla y Morelos: c/u con el 3%.
- Nayarit, Nuevo León y Quintana Roo: 5.5%
- **Expansión 2024:** Chihuahua, Hermosillo y Tijuana
- Nuestro **mercado objetivo es la Vivienda Media y Media Residencial**, en un rango de precios de \$1.8 a \$5.5 mdp.

# Crédito Puente

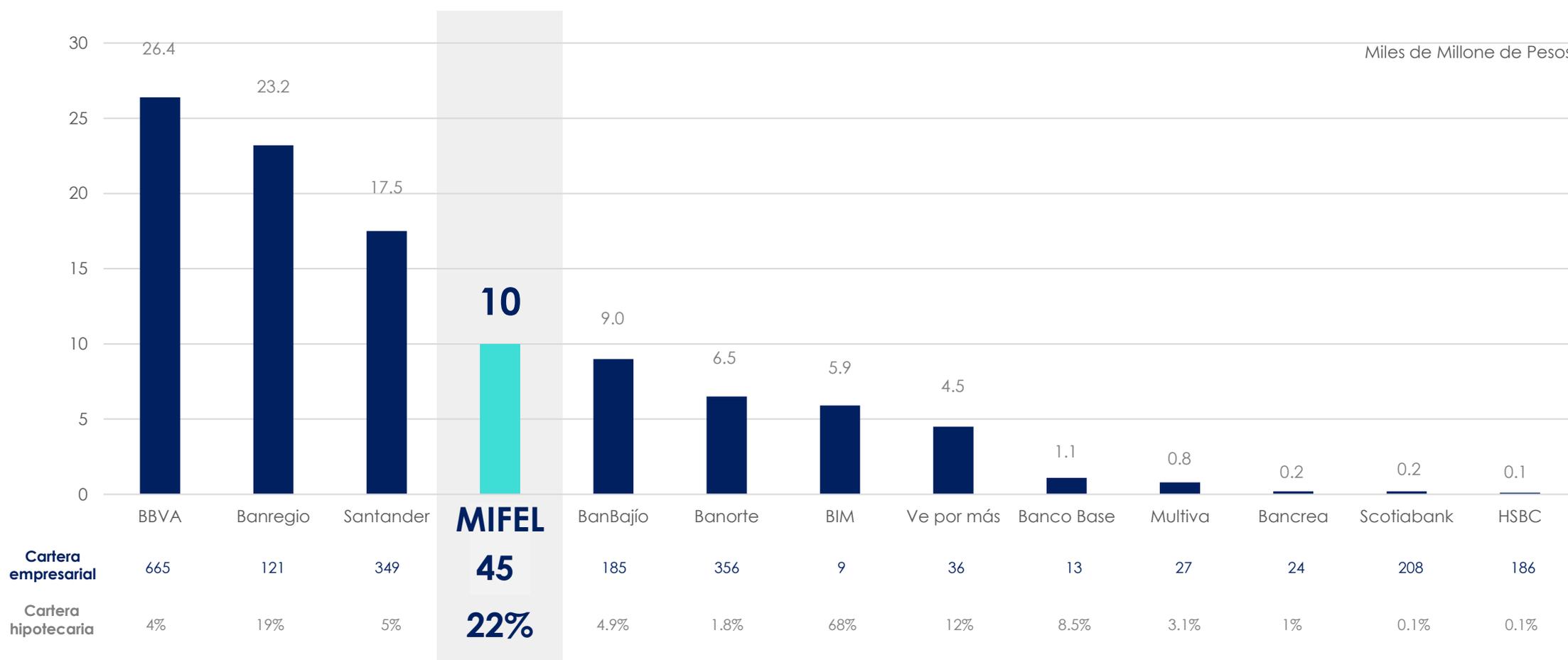
Otorgamos financiamiento a Desarrolladores y Promotores que tienen por objeto la edificación de vivienda.

## Oferta de Valor

- Equipo Comercial Dedicado:
  - Área Técnica
    - Supervisión por Despachos Calificados en supervisión de obra
  - Área Jurídica
- “Time to Market” durante el proceso de crédito y de liberación de vivienda (48 hrs).
- Aplicación de pagos y entrega de cartas de cancelación definitiva
- Supervisión de obra permanente cada 21 días.
- Sin penalización por prepago.

# Cartera Crédito Puente por Banco (jul 23)

Miles de Millone de Pesos

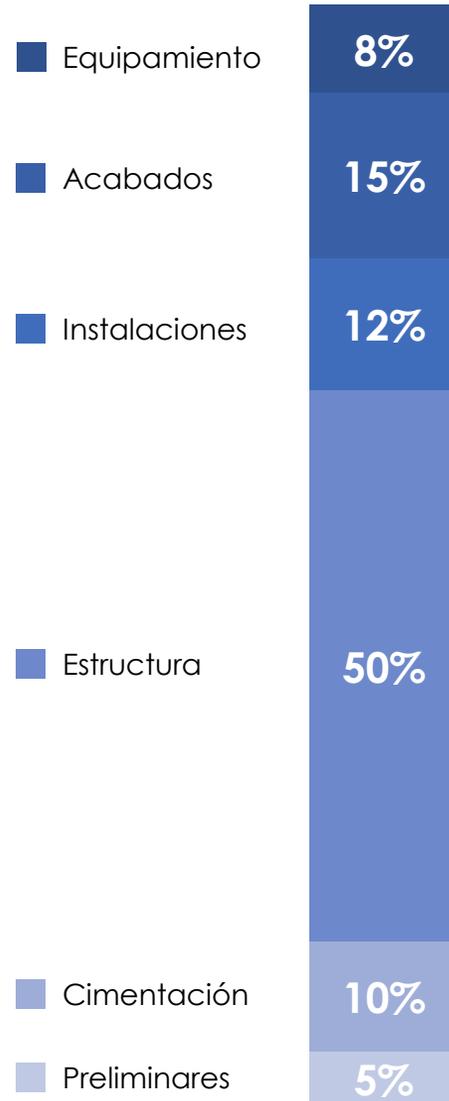


El porcentaje del crédito puente en el portafolio empresarial (\$3,502 MMDP) de los bancos representa el 3.5% que equivale a \$105.5 MDDP.



Fuente: ABM con cifras CNBV a julio 2023

## Etapas de construcción en un desarrollo



## Impacto del proceso inflacionario

- + Precio de los insumos
- + Incremento Costo Financiero
- Disminución de márgenes.

El incremento en costos no se impacta al valor de la vivienda.

### Fase del proyecto con mayores costos

En promedio representan el 65% de los costos de obra

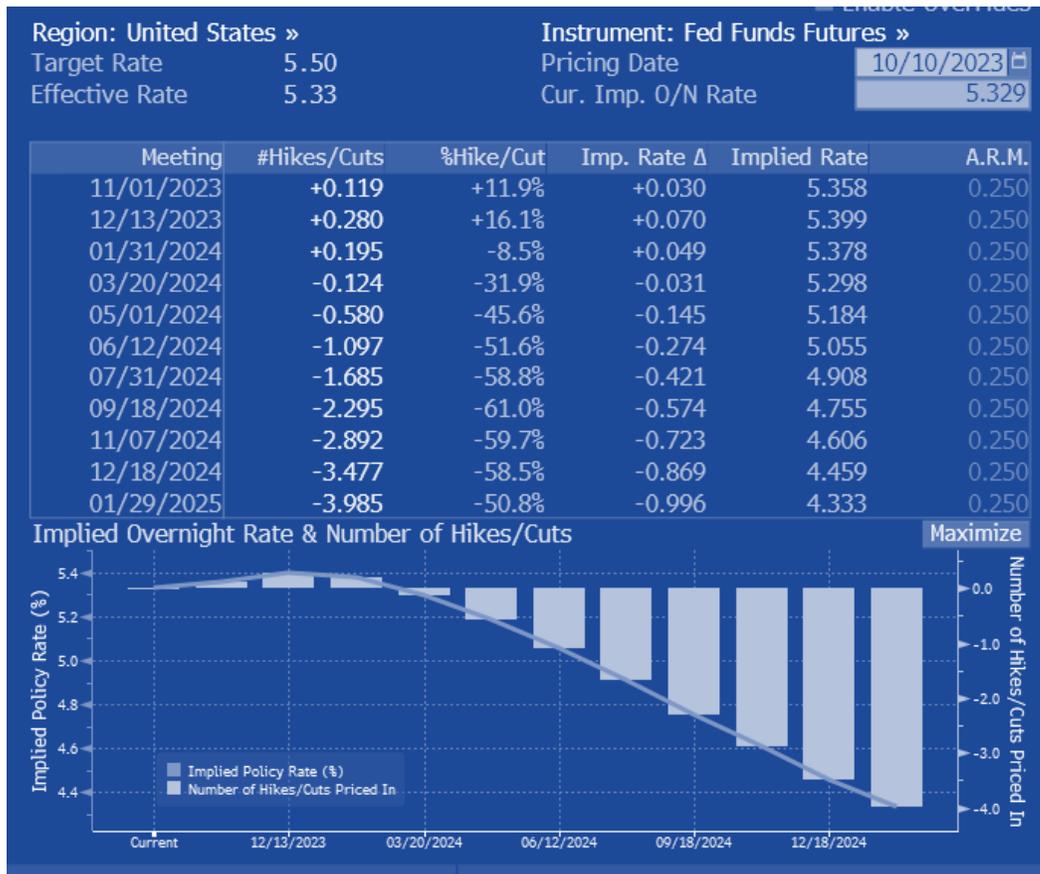
#### Principales Insumos

- Acero (estructural/varillas)
- Concreto
- Cimbra (Madera/Metales)
- Aditivos industriales
- Combustibles para maquinaria
- Cobre (cableados)
- Pvc, otros plásticos
- Mano de obra



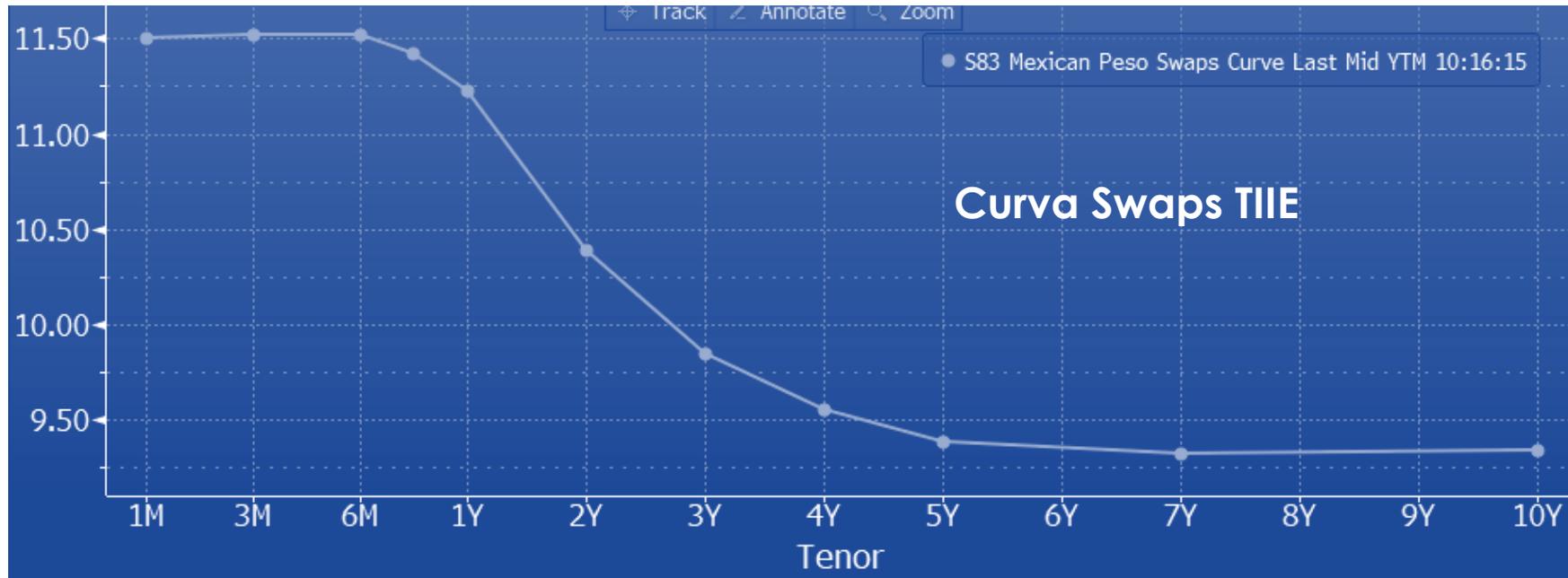
# Expectativa Económica

# Panorama y política monetaria en EEUU



- En EEUU el mercado subió su estimación de tasa terminal para finales de 2024 de **4.17%** (en Agosto) a **4.46%** después del último comunicado donde indican tasas altas por más tiempo aún con los riesgos geopolíticos.
- A su vez le dan una probabilidad de 29% de una subida adicional de 25bps para este año.
- La curva pasó de descontar 100bps de recorte en 2024 a solo 75bps.

# Curva de TIE's



**\*Contexto:** Las tasas han subido porque la parte corta que pasó de descontar la primera bajada completa de 25bps por parte de BANXICO de febrero a agosto del 2024. La parte media ha tenido que incorporar más premio ante estas expectativas de política monetaria.

# Escenario Macro

		2023	Riesgo	2024	Riesgo
<b>Crecimiento del PIB</b>					
México	%	2.8	+	1.9	-
EUA	%	2.3	-	1.2	-
<b>Variables nominales</b>					
Inflación general	Cierre, %	4.8	=	4.4	-
Inflación subyacente	Cierre, %	5.2	=	4.4	-
Tasa Banxico	Cierre, %	11.25	=	10.75	-
Tipo de cambio USD/MXN	Cierre, %	17.8	+	19.5	+

Fuente: Estimaciones propias.



# Hipotecario Individual

## Beneficios

- Tasas competitivas, con buena participación en colocación de créditos, incluyendo Infonavit.
- **Tasa preferente para desarrolladores** de vivienda, sin comisión por apertura y descuento en avalúo.
- Diversos **esquemas de financiamiento:**
  - COFINAVIT, Apoyo Infonavit, Crédito Adquisición, Crédito Mifel+Cuenta Infonavit y Liquidez.
  - Próximamente Hipoteca Verde Mifel\*
- **Plazo de 10, 15 y 20 años**
- Comisión por apertura
- Seguro de invalidez total y permanente, daños y por desempleo
- Sin penalización por prepago



# Hipototeca verde Mifel



Somos firmantes del **Pacto Global México**.



- Nuestra oferta será con **tasa fija** en pesos
- Sin comisión por apertura
- Plazos **10, 15 y 20 años**.



Certificación **LEED** (Leadership in Energy & Environmental Design). Eficiencia energética y su fuente, materiales, calidad ambiental en interiores, eficiencia del agua, movilidad sostenible.



Certificación **EDGE** (Excellence in Design for Greater Efficiencies). Eficiencia en temas de: ahorro de agua, ahorro de energía y materiales empleados para la construcción.