



# Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 22 de Febrero de 2019

**BOLETIN No. 11 /19**

## CONSEJO DIRECTIVO

Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy  
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia  
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro  
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano  
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez  
TESORERA

Erik Madrazo Lara  
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez  
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo  
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange  
VOCAL ACADÉMICO

## TIPOS DE FINANCIAMIENTO EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO.

Básicamente, el financiamiento puede ser de dos tipos; el primero es el financiamiento del proyecto en si mismo, es decir, el financiamiento es otorgado en relación al activo inmobiliario o al proyecto del cual dicho activo inmobiliario forma parte; este tipo de financiamiento es muy común cuando se desarrolla un proyecto en sociedad con otras personas. El segundo es el financiamiento a nivel corporativo, en el cual el financiamiento es otorgado al propietario del activo inmobiliario de que se trate.

A continuación se enlistan algunas modalidades de los préstamos:

a).- **Préstamos de participación.**- en este tipo de préstamos el acreedor adquiere una participación en el activo inmobiliario o proyecto objeto del financiamiento; sin embargo, se estructura como un préstamo en el cual el acreditado, a cambio de una tasa de interés menor, otorga al acreedor una participación en el ingreso que el activo inmobiliario puede generar.

b).- **Préstamos de sólo interés.**- es un tipo de préstamo en el que no se requiere amortización del principal del préstamo durante un tiempo en específico, por lo que durante ese plazo los pagos periódicos únicamente cubrirán los intereses del préstamo. Debido a que el préstamo no es amortizado durante un periodo de tiempo o bien durante la vida del mismo, esta es la razón por la que a este tipo de préstamos se le denomina "balloon" o "globo".

c).- **Préstamos de amortización positiva.**- son los menos recurridos tratándose de activos inmobiliarios generadores de flujo de efectivo, debido a que alinean los pagos de intereses y de principal con los flujos de efectivo generados por el activo inmobiliario, lo que da como resultado que



## Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

los flujos de efectivo que quedan al deudor después del pago de la amortización son mínimos.

d).- **Préstamos de amortización negativa.**- en este caso los pagos del crédito se alinean de manera que con cada pago de interés se hace un pago mínimo de principal, con lo que al llegar el vencimiento del préstamo se habrá pagado una pequeña porción del principal del mismo, dejando un saldo importante al final del crédito.

e).- **Préstamos convertibles.**- consiste en un préstamo bajo cualquiera de las anteriores modalidades, pero que incluye la posibilidad de que el acreedor convierta una porción o la totalidad del préstamo en una participación en el activo inmobiliario a un precio predeterminado.

f).- **Préstamos sin recurso.**- son una modalidad que puede ser aplicada a cualquiera de los tipos de préstamos expuestos, y que consiste básicamente en que el acreedor se conforma con el valor de la garantía del préstamo y renuncia al derecho de cobrarse con los demás activos propiedad del deudor.

### CONSEJO DIRECTIVO Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy  
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia  
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro  
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano  
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez  
TESORERA

Erik Madrazo Lara  
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez  
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo  
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange  
VOCAL ACADÉMICO

Derecho Inmobiliario. Temas Selectos y Perspectivas del Sector. Carlos Mena Labarthe y otros. Editorial Porrúa. Páginas 245-251.