



SOLUCIONES PATRIMONIALES  
CUFRISA



# Crédito Integral

Extracto de “Reglas de Operación” para información mas detallada consultar dicho documento

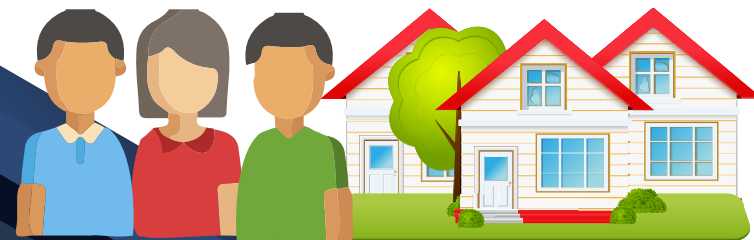


# Crédito Integral (Línea III)

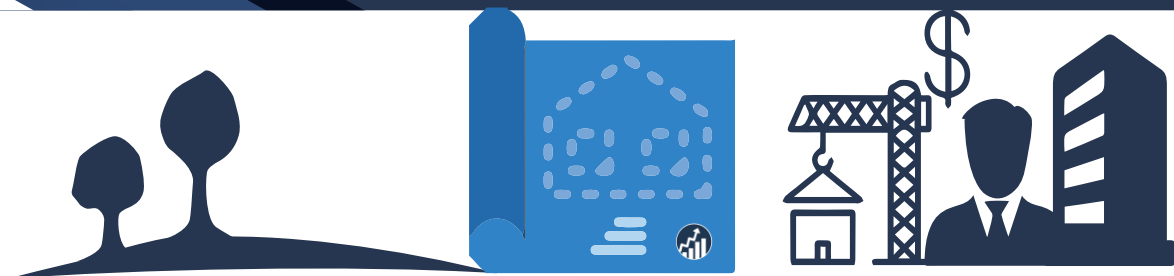


- ¿Qué es Crédito Integral?

**Esquema dirigido a desarrolladores de proyectos inmobiliarios por INFONAVIT. A través de este crédito trabajadores pueden adquirir viviendas en preventa para su construcción, asegurando la calidad del patrimonio de sus familias.**



**Aportando terreno, licencias y permisos; una empresa constructora, lleva a cabo la construcción del conjunto habitacional. La cual desarrollará a partir de ministraciones financieras gestionadas por CUFRISA, sin intereses y conforme a avance de obra evitando descapitalización de la empresa constructora**





# Crédito Integral (Línea III)



- Partes que intervienen



**INFONAVIT**



**Derechohabientes**



**Empresa Constructora**



**SOLUCIONES PATRIMONIALES  
CUFRISA**

**Entidad Administradora**



# Crédito Integral (Línea III)



- Proceso para validar proyecto ante INFONAVIT

El Consejo de Administración del INFONAVIT, autoriza el paquete de las viviendas a desarrollar y autoriza de manera preliminar a la empresa constructora. (revisar check list de presentación a consejo)

La empresa Constructora entrega a CUFRISA la información Técnica, Jurídica y Financiera para asegurar que el proyecto sea viable y cumpla con todos los requisitos que marca Infonavit y las autoridades locales de donde se lleve a cabo el desarrollo.

Una vez analizada la información y con la certeza que el proyecto es viable, Cufrisa emite un estudio de Factibilidad (Validación\*) del mismo, el cual se envía a las oficinas centrales del Infonavit para que la Empresa Constructora proceda a Individualizar los créditos de los trabajadores.

\* Explicación del estudio de Validación de la diapositiva 10 en adelante

- Posteriormente se da inicio a las siguientes fases:



# Crédito Integral (Línea III)



- Fase de otorgamiento de crédito a los derechohabientes por parte del INFONAVIT

INFONAVIT, a través de su Delegación Regional correspondiente, realizará la Inscripción del crédito, y se turnará el expediente al notario público.

Se llevará a cabo la escrituración de **la vivienda virtual** a los derechohabientes y **en la misma escritura se formalizará el crédito para la construcción de las obras.**



- ✓ **Contrato de Administración de Fondos y Verificación de Obra con CUFRISA**
- ✓ **Titulación de lotes** (transmisión de la propiedad de la tierra al derechohabiente sin gravamen ni limitación de dominio)
- ✓ **Contrato de Apertura de crédito simple** con Garantía hipotecaria con el Instituto (se constituye garantía hipotecaria a favor del Instituto sobre cada uno de los lotes de los trabajadores).
- ✓ **Constancia de orientación, así mismo Contrato de obra a precio alzado** entre el Constructor y CUFRISA, por cuenta y orden de los derechohabientes.



# Crédito Integral (Línea III)



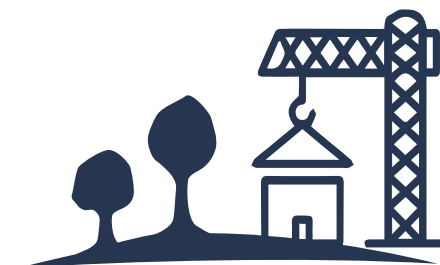
- Fase ejercicio de créditos:

El INFONAVIT deposita a CUFRISA los recursos en una sola exhibición conforme al valor de las viviendas a **precio de venta**, dentro de las 72 horas posteriores a la formalización del Contrato de Apertura de Crédito y reporte de firmas por parte del notario



Una vez recibido el 100% de los recursos de los Créditos de cada Paquete, CUFRISA celebra a nombre de los derechohabientes el Contrato de Obra a **Precio Alzado** con la Constructora para el desarrollo de viviendas

Luego CUFRISA otorga a la Constructora un **Anticipo** para comenzar la construcción de las viviendas. 80% del valor de la tierra lotificada.







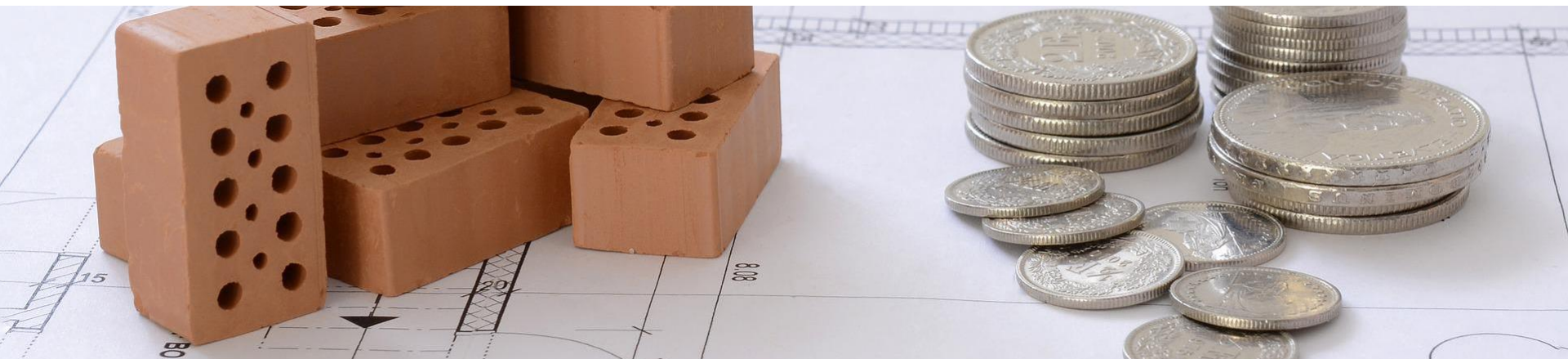
# Crédito Integral (Línea III)



- Fase de construcción, administración de fondos y verificación de obra:

**CUFRISA autoriza el inicio de la obra** verificando calidad, apego a especificaciones de construcción, y se le **administrarán los recursos económicos a la Empresa constructora conforme Avance de obra** registrado en las visitas de verificación y supervisión que lleve acabo hasta la conclusión de la vivienda al 100%.

- CUFRISA **retendrá al Constructor el 10% sobre cada ministración** (incluyendo el anticipo) **como fondo de garantía**, mismo que entregará a la Empresa constructora una vez que haya emitido el Dictamen Técnico Único (**DTU**).





# Crédito Integral (Línea III)



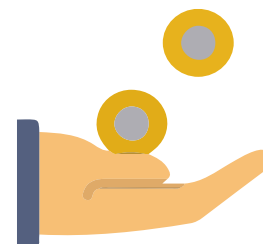
- Fase de terminación y entrega de viviendas:

**Una vez que la constructora concluye la construcción** de las viviendas vinculadas al paquete así como todas las obras de urbanización e infraestructura correspondientes, **CUFRISA emitirá DTU**, por cada una de las viviendas.



**La constructora entregará las viviendas** a los derechohabientes, levantando una Póliza de Garantía y Acta de entrega recepción de obra de cada uno de ellos.

**Infonavit comenzará a hacer los descuentos respectivos para el pago del Crédito** de la vivienda una vez entregada la misma.







# Crédito Integral (Línea III)



- Comisiones de CUFRISA
  - Por **Validación** del proyecto:  
**0.65% + IVA del valor del proyecto.**
  - Por la **administración de fondos y verificación** de obra:  
**1.50 % + IVA sobre el valor de las viviendas sin considerar el valor del terreno lotificado**
  - Por la **comisión mercantil para la recepción de los recursos y su administración** por proyecto:  
**0.20% + IVA sobre el valor total de la vivienda sin considerar el valor del terreno lotificado**

A fin de no descapitalizar al constructor estos dos últimos importes será cubierto a favor de CUFRISA de forma mensual mediante descuentos en las cantidades administradas.





# VALIDACIÓN

DEL PROYECTO





# Crédito Integral (Línea III)



## ■ VALIDACIÓN

**Dictamina e indica a INFONAVIT antes de la ejecución de los créditos la viabilidad del proyecto y constructor** con base en su status legal como entidad corporativa, su experiencia y capacidad de ejecución como desarrollador de vivienda y su capacidad financiera (tanto de la constructora como del proyecto) para cumplir con el proyecto identificando riesgos potenciales como con posibles desvíos de recursos, así como su capacidad financiera para enfrentar eventualidades que pudieran poner en riesgo la terminación. Determinado mediante el análisis de los siguientes puntos:

### Opinión Jurídica



### Opinión Técnica



### Opinión Financiera





# Opinión Jurídica



# Opinión Jurídica



Determina la viabilidad del Constructor, con base en su capacidad y legal existencia. Dictaminar la situación jurídica y registral del Inmueble donde se construirá, para acceder a la fase de compraventa a favor de los derechohabientes, así como otorgamiento de contratos de apertura de crédito de forma individual y la constitución de la hipoteca a favor del Instituto.

- **Respecto del Proyecto** se dictaminará:
  - I. Del título de propiedad, se examina:
    - a) Que el propietario en escritura coincida con quien señala ser titular;
    - b) Que el inmueble cuente con los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que le corresponda; y
    - c) Que la superficie en la escritura, coincida con la que señala la boleta predial
  - II. Que el inmueble cuente con las boletas de predial y agua o en su caso factibilidades pagadas para el año en curso.
  - III. En caso de existir modalidades para la adquisición, tales como **fideicomisos**, régimen en condominio, autorización de fraccionamiento, etc., se dictaminará si los actos fueron otorgados conforme a derecho;

\* El dictamen se realiza de acuerdo a la información y documentos proporcionados por el constructor y que no se solicitarán certificados de gravámenes previos a la autorización del proyecto.







# Opinión Jurídica



- **Respecto del Constructor** se dictaminará:

- I. Acta constitutiva, y modificaciones a los estatutos sociales y movimientos corporativos, donde se examina:
  - a) Que cuente con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda;
  - b) Que dentro de su objeto social, se contemple:
    - i. Edificación, construcción, urbanización, remodelación, etc. de bienes inmuebles
    - ii. La celebración de cualquier acto mercantil
  - c) Conforme a los estatutos sociales, cuáles son los requerimientos o autorizaciones corporativas que se deben cumplir para la celebración del Contrato de Obra a Precio Alzado que debe celebrar el constructor.
- II. Se verifican que los poderes y facultades de sus representantes legales, contemple:
  - I. Actos de administración;
  - II. Actos de dominio, en caso de requerirse
  - III. Se determina el ejercicio de las facultades otorgadas, verificando las facultades limitadas, conjuntas o especiales.
- III. Que cuente con alta en la Secretaría de Hacienda y crédito Público y RFC, verificando que su régimen fiscal esté relacionado con actividades inherentes a la construcción de viviendas.





# Opinión Financiera



# Opinión Financiera



Revisión documental entregada por el constructor debidamente firmada, por lo que en ningún caso representa la opinión de CUFRISA acerca de la razonabilidad de la misma. Dicha información es responsabilidad del constructor. La **responsabilidad de CUFRISA consiste en dar una opinión respecto de la posición financiera** del constructor con base en el análisis de la información.

- El alcance es **dar una opinión de la posición financiera del constructor mediante el análisis de sus estados financieros dictaminando la viabilidad del constructor en términos de su capacidad financiera** para hacer frente a eventualidades relacionadas con la ejecución del proyecto y, si existen riesgos potenciales derivados de la situación financiera la constructora que pudieran poner en riesgo la aplicación de los recursos derivados del Crédito Integral.





# Opinión Financiera



- Para tales efectos, se analizan las diferentes partidas del Balance General y Estado de Resultados enfatizando los puntos siguientes:
  - I. **Liquidez:** Análisis de efectivo como porcentaje de activos totales y hasta qué grado cubre déficits de efectivo producto de retrasos en el ciclo de negocio de la compañía.
  - II. **Solvencia:** índice de solvencia en últimos ejercicios y tendencia con el fin de medir la capacidad de hacer frente a compromisos.
  - III. **Rentabilidad:** determinando si la empresa representa un buen negocio para sus accionistas visualizando si éstos buscarán mantener la operación.
  - IV. **Apalancamiento:** Se analizan los niveles actuales e históricos de apalancamiento identificando financiamientos así como su dependencia. Se analiza el uso de los recursos y tiempo de repago profundizando en el manejo de líneas de crédito con proveedores y partes relacionadas.
  - V. **Productividad:** Se determina si el constructor mantiene activos de poca productividad. Se busca determinar si las adquisiciones de activos darán continuidad en mediano y largo plazo a la operación.



# Opinión Técnica





# Opinión Técnica



Determina la **viabilidad del constructor en términos de su experiencia y capacidad de ejecución como desarrollador de vivienda identificando**, en su caso, riesgos potenciales que pudieran afectar la ejecución y terminación del proyecto con calidad y en tiempo.

- En cumplimiento al marco normativo y, la existencia de las licencias y permisos correspondientes, revisado la existencia de posibles zonas de riesgo geológico o hidrológico, verificando la estrategia de las especificaciones de construcción y dictaminando la viabilidad de costos y tiempos de obra en apego a un programa físico financiero y flujo de efectivo.





# Opinión Técnica



1. **Visita técnica:** información de campo para el análisis de viabilidad técnica en complemento a la información documental de estudios, proyecto, factibilidades y permisos. Los puntos a verificar son los siguientes:
  - i. Accesibilidad al proyecto de llegada desde las vías de comunicación principales hasta el ingreso al proyecto y llegada a la zona de la subetapa donde se edificarán las viviendas del paquete.
  - ii. Verificación del enclave del proyecto dentro de su contexto urbano inmediato (vías de comunicación, transporte, equipamiento urbano).
  - iii. Visita de etapas anteriores del proyecto y/u otros proyectos realizadas por el constructor que pueda dar una idea de su capacidad de ejecución.
  - iv. Verificación del estado actual del predio (su topografía, si está en breña o cuenta con avance de obra, avance en urbanización, servicios, etc.).



# Opinión Técnica



- v. Verificación de posibles puntos de conexión de servicios y avances en infraestructura cabecera de acuerdo a factibilidades.
- vi. Verificación de cercanía con posibles zonas riesgo (volcanes activos, cuencas hidrológicas, fallas geológicas, etc.), cotejando con los estudios realizados para el propio proyecto y/o información documental disponible en INEGI, Protección Civil de SEGOB, CONAGUA, etc.
- vii. Verificación de posibles zonas de afectación (Ferrocarriles Nacionales, CFE, CONAGUA, SEMARNAT, ZOFEMAT, PEMEX, SCT, instancias locales, ejidos), cotejando con información contenida en factibilidades, anuencias, oficios de autorización, etc.
- viii. Visita a unidades muestra para revisar congruencia con proyecto, calidad del producto y distribución de espacios habitables.





# Opinión Técnica



## 2. Se dictaminará respecto del proyecto y constructor:



- ✓ Ubicación del proyecto: con base en su localización dentro de sus entornos regional, entorno local y entorno inmediato (localización dentro de la ciudad, zona metropolitana y posición en relación a la cabecera municipal). Se revisa la accesibilidad desde las carreteras o vías de comunicación.



- ✓ Generales del desarrollo (uso de suelo autorizado, superficie de terreno, número de viviendas totales del proyecto, viviendas edificadas, viviendas vendidas, viviendas en proceso de construcción y número de viviendas a edificar correspondientes a Crédito Integral, tipo de agrupación y número de prototipos) cotejando información jurídica, superficies en título de propiedad, predial, lotificación o condominio revisando que el proyecto se apegue al uso de suelo **autorizado**.



- ✓ Se identifica el sembrado asentando el resumen de lotes por manzana con precios por vivienda y delimitando gráficamente en plano: El sembrado, lotificación, nomenclaturas, superficies de lotes y superficies de construcción por prototipo se cotejan contra plano de lotificación **autorizado**, uso de suelo, licencia de fraccionamiento y licencia de construcción.



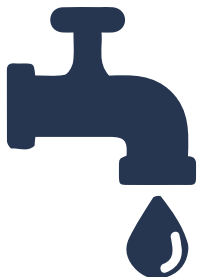
# Opinión Técnica



- ✓ Análisis de características y áreas por prototipo describiendo partido arquitectónico, número de niveles, superficie de construcción, superficie y dimensiones del lote tipo, cajones de estacionamiento, así como un análisis de áreas habitables revisando que cumplan con la normatividad local y criterios de Infonavit.



- ✓ Se realiza una descripción de las características de urbanización internas (urbanización y redes de infraestructura que impactan al frente de casas) especificando tipo de pavimento, guarniciones, banquetas, red de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y mobiliario urbano (juegos infantiles, señalización, bancas, basureros etc.).



- ✓ Descripción de obras de infraestructura cabecera que dan servicio a un plan maestro o fraccionamiento: accesos al desarrollo (carriles de desaceleración, accesos controlados, etc.), agua potable (conexión a red municipal afín), drenaje sanitario (conexión a colector municipal, planta de tratamiento o fosas bioclimática), drenaje pluvial (sistemas de captación, escurrimientos, pozos, etc.), energía eléctrica (redes troncales, acometidas principales, etc.).





# Opinión Técnica



- ✓ Se revisa que el proyecto maneje de eco tecnologías cotejando con información CONAVI y verificando especificaciones consideradas para la región bioclimática y que los costos estén impactados en presupuesto, se realiza una descripción a nivel macro de elementos (Desarrollo Urbano Integral Sustentable): áreas verdes, urbanas, espacios deportivos, espacios de recreación, etc.



- ✓ Análisis de costos de edificación y urbanización aterrizando costo por metro cuadrado y por vivienda respectivamente.



- ✓ Análisis del programa físico financiero de obra (edificación y urbanización) determinando congruencia con la capacidad de ejecución demostrada, con el sistema a emplear, número de viviendas a edificar, urbanización e infraestructura a realizar y **plazo de construcción máximo que otorga el Infonavit (180 días naturales con posible prórroga de 60 días).**



- ✓ Revisión de permisos, licencias y factibilidades vigentes: licencia de construcción, autorización de fraccionamiento, uso de suelo, factibilidad de agua potable y alcantarillado, factibilidad de energía eléctrica, estudio y resolutive en materia de impacto ambiental, estudio técnico justificativo (según el caso).



- ✓ Se revisa el currículum y se analiza la capacidad instalada y de ejecución del constructor.

\* Para emitir dicha opinión CUFRISA recibe únicamente documentos debidamente aprobados por las autoridades en ningún caso se aceptará documentación en trámite o sujetos a cambios.



Opinión Técnica



# Opinión Técnica Financiera



# Opinión Técnica Financiera



El Dictamen Técnico Financiero se basa en el programa financiero de obra presentado por el constructor incluyendo los gastos que éste haya estimado por concepto de administración, comisiones u otros que tengan un impacto directo en su margen neto.

- CUFRISA no audita las estimaciones hechas por el promotor ni su metodología de cálculo por lo que su responsabilidad consiste en dar una opinión respecto de la razonabilidad de que los gastos estimados para la edificación acordes al número y tipo de vivienda a edificar.
- El alcance es **determinar si los ingresos por la venta de las viviendas** en relación al ejercicio de los derechohabientes vinculados **serán suficientes para cubrir los costos de construcción, proyecto y tramitología** así como los gastos por administración, publicidad y comisiones en los que incurrirá.

