



Ciudad de México, a 20 de Junio de 2017.

## **AREAS DE OPORTUNIDAD PARA LA ACTUAL COBERTURA DE CALIDAD.**

### **1. Porcentaje máximo de avance de obra para enviar proyecto ejecutivo.**

Debido a la importancia que representa el contar con el proyecto ejecutivo completo, se propone que este debe estar completo cuando la obra tenga un máximo del 50% de avance.

### **2. Porcentaje máximo de avance de obra para enviar los 26 documentos de la cobertura de calidad.**

La emisión de la Cobertura de Calidad está condicionada, entre otras cosas, al Vo. Bo. técnico derivado del análisis documental del proyecto ejecutivo ligado a la Orden de Verificación en turno. Esta revisión estadísticamente ha resultado ser el principal causal de creación de incidencias técnicas, cuya emisión modifica el estatus de cobertura de calidad (ECC) a NO, imposibilitando con ello la individualización de viviendas vinculadas a la observación.

Cabe señalar que la aseguradora inicia la revisión documental una vez que el verificador de obra manifiesta el cumplimiento (sin observaciones) a los 26 documentos que integran el expediente técnico en la plataforma del RUV. Dicho momento frecuentemente alcanza cumplimiento hasta etapas muy avanzadas de la construcción, incluso cercanas a la solicitud de "habitabilidad" para inicio de la comercialización. Evidentemente un Oferente en la situación anterior se verá seriamente afectado si el resultado del análisis documental por parte de la aseguradora genera una incidencia técnica, pues el tiempo que tarde en solventarla será estéril para su flujo de negocio al obstruir la venta de los inmuebles a través de un crédito hipotecario financiado por el Instituto.

La propuesta es integrar un expediente técnico básico que deberá estar disponible a más tardar al reflejar un 25% de avance en la edificación general de la orden de verificación. Esto permitirá identificar deficiencias en el proyecto ejecutivo y realizar las acciones preventivas para evitar errores en la manufactura de los inmuebles. Aunado a ello, garantizara que el verificador de obra cuente con la información mínima necesaria para desempeñar sus funciones cotejando la edificación real vs el proyecto ejecutivo, pues actualmente existen casos en que el verificador realiza sus actividades sin contar con esta información.

La siguiente tabla ilustra los 15 documentos que deberían conformar ese "expediente técnico básico". Es necesario denotar que esta instrumentación deberá ser apoyada por las plataformas informáticas y notificaciones automáticas que brinda el RUV (será



necesario diseñar un proceso que garantice el correcto funcionamiento de esta propuesta).

### Propuesta de GMX de reducir a 15 documentos (solo para el tema del seguro de calidad).

25% de avance de obra máximo, se enlistan los 15 documentos.

#	DOCUMENTO	REQUERIDO PARA REVISION TECNICA (Vo.Bo. SEGURO DE CALIDAD)	REQUERIDO PARA OTORGAMIENTO DE HABITABILIDAD
1	Póliza del Seguro	NO	SI
<b>Planos de Diseño Urbano e Ingenierías</b>			
2	Plano Topográfico	SI	SI
3	Plano de lotificacion y sembrado	SI	SI
4	Poligonal	SI	SI
5	Zonificación de uso de suelo	NO	SI
6	Delimitación de la oferta	NO	SI
7	Estudio de mecánica de suelos	SI	SI
8	Proyectos autorizados de redes de agua potable	NO	SI
9	Equipamiento urbano	NO	SI
10	Infraestructura	NO	SI
11	Estudios Hidrológico y/o Geoeléctrico de Resistividad	SI	SI
12	Estudios de impacto ambiental	NO	SI
<b>Planos del Diseño de la vivienda</b>			
13	Plantas cortes y fachadas	SI	SI
14	Carta responsiva de seguridad estructural	SI	SI
15	Planos con la solución de crecimiento progresivo	SI	SI
16	Plano de proyecto estructural y protección de colindancias	SI	SI
17	Memoria de Cálculo Estructural	SI	SI
18	Plano de instalaciones eléctricas	SI	SI
19	Plano de instalación hidráulica	SI	SI
20	Plano de instalación sanitaria	SI	SI
21	Plano de instalación de gas	SI	SI
22	Especificaciones Generales de la Vivienda	SI	SI
23	Acabados	NO	SI
24	Acreditación del director responsable de obra	NO	SI
<b>Autorizaciones y/o factibilidades</b>			
<b>Licencia o Factibilidad de Construcción</b>			
25	Construcción	NO	SI
<b>Licencia de Fraccionamiento vigente</b>			
26	Fraccionamiento	NO	SI

### Expediente documental.-

La emisión de la Cobertura de Calidad está condicionada, entre otras cosas, al Vo. Bo. técnico derivado del análisis documental del proyecto ejecutivo ligado a la Orden de Verificación en turno. Esta revisión estadísticamente ha resultado ser el principal causal de creación de incidencias técnicas, cuya emisión modifica el estatus de cobertura de calidad (ECC) a NO, imposibilitando con ello la individualización de viviendas vinculadas a la observación.



Cabe señalar que la aseguradora inicia la revisión documental una vez que el verificador de obra manifiesta el cumplimiento (sin observaciones) a los 26 documentos que integran el expediente técnico en la plataforma del RUV. Dicho momento frecuentemente alcanza cumplimiento hasta etapas muy avanzadas de la construcción, incluso cercanas a la solicitud de "habitabilidad" para inicio de la comercialización. Evidentemente un Oferente en la situación anterior se verá seriamente afectado si el resultado del análisis documental por parte de la aseguradora genera una incidencia técnica, pues el tiempo que tarde en solventarla será estéril para su flujo de negocio al obstruir la venta de los inmuebles a través de un crédito hipotecario financiado por el Instituto.

La propuesta es integrar un expediente técnico básico que deberá estar disponible a más tardar al reflejar un 25% de avance en la edificación general de la orden de verificación. Esto permitirá identificar deficiencias en el proyecto ejecutivo y realizar las acciones preventivas para evitar errores en la manufactura de los inmuebles. Aunado a ello, garantizara que el verificador de obra cuente con la información mínima necesaria para desempeñar sus funciones cotejando la edificación real vs el proyecto ejecutivo, pues actualmente existen casos en que el verificador realiza sus actividades sin contar con esta información.

La siguiente tabla ilustra los 15 documentos que deberían conformar ese "expediente técnico básico". Es necesario denotar que esta instrumentación deberá ser apoyada por las plataformas informáticas y notificaciones automáticas que brinda el RUV (será necesario diseñar un proceso que garantice el correcto funcionamiento de esta propuesta).

### **3. Detonar alertas cuando existan incidencias de las empresas de cobertura de calidad.**

Las alertas de incidencia deben salir tanto de RUV a los oferentes como de las aseguradoras a los oferentes. Todas las incidencias deben subirse al RUV.

Se propone catalogar la importancia de las incidencias (ejemplo: baja, media, alta).

Es necesario hacer una campaña de actualización de datos en el RUV por parte de los oferentes, ya que las alertas se enviarán a los correos que estén en la base de datos de oferentes del RUV. Esto es muy necesario debido a la constante rotación de personal por parte de los oferentes desarrolladores de vivienda.

### **4. Establecer niveles de servicio de los procesos.**

Los niveles de servicio no deben de ir más allá de 3 días hábiles, tanto para levantar incidencias, emisión de certificados, trámite de pagos.

Estos niveles de servicio deberán aplicar también para el RUV.



### 5. Agregar la CUV a la póliza de la cobertura de calidad.

Actualmente la Clave Única de Vivienda (CUV) es parte del certificado de cobertura de calidad.

Nombre del Acreditado					NSS:	Crédito No.	Clave Única de Vivienda (CUV)	Documento Maestro:
BAIZABAL LAGUNES GILBERTO					65128811018	3017076764	1630193816100472	
Dirección de Vivienda:								019707000000
Domicilio: BAMBAS 22 - 202 MZ 5 LT 1 EDIF 1 NIV 05		C.P.: 91725		Edificio:		No.Ext.: No.Int.:		
Colonia: PRIVANZAS		Municipio: VERACRUZ		Estado: VERACRUZ LLAVE		Certificado No.		
Supermanzana:		Manzana:		Lote:		3017076764		
Datos del instrumento de compra venta de la vivienda:				Valor Avalúo de la vivienda				
Escritura No.: 301721038479		De fecha: 03/06/2017		Notario No.: 28		\$300,000.00 M.N.		
Nombre: ARIAS GONZALEZ FRANCISCO SAMUEL		Entidad: VERACRUZ LLAVE						
Cantidad con letra: TRESCIENTOS MIL PESOS MEXICANOS 00/100 M.N.								
Coberturas								
Rubros:	Periodos de Cobertura:			Vigencias:				
Estructura(Seguridad)	10 años			Desde: 03/jun/2017 12:00 horas Hasta: 03/jun/2027 12:00 horas				
Impermeabilización	5 años			Desde: 03/jun/2017 12:00 horas Hasta: 03/jun/2022 12:00 horas				
Datos de Validación:								
Sello Digital:		EDACF020C36C5F3DB2930DEBE5135E13CF3E6B7724A0FF8758ED648ED22E1A41C62E43FD62A65A38 96F0F0008A89139214986AD5AEC34DF49F224FF5792E0F4C59C51F3F9F9FC7F05F0106DB7B3AC EC119F1CE9FC92025A9B381E1BF63026610A46575500B971AA34CAEF6FAAC0FA						
www.coberturadecalidad.mx				NO CUBRE INSTALACIONES FIJAS		Tel. de Atención: 01-800-1010-057		

### 6. Evaluar que coincidan en la conclusión del proceso, la emisión del DTU y la constancia de cobertura de calidad.

Alinear los tiempos de envío de información de Infonavit (preferentemente vía web service) a las aseguradoras para poner disponible el certificado en internet a la par que el verificador emite el DTU

Hacer obligatorio la entrega del certificado y un tríptico donde se indiquen las coberturas del seguro de calidad y el procedimiento en caso de siniestro, certificado y tríptico se deben proporcionar al derechohabiente al momento de la entrega de la vivienda.

Mayor difusión del seguro de calidad en la pagina de Infonavit y otros medios de comunicación.

### 7. Incorporar normatividad local.

Considerar siempre los reglamentos de construcción de los Estados, y en caso de que no se disponga, aplicar el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

### 8. Contrato entre las aseguradoras y el RUV.



Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V.  
Tecoyotitla 412, Edif. GMX, Col. Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Deleg. Alvaro  
Obregón, C.P. 01050, México, D.F. Tel. 5480 4000 Fax. 5480 4091

Para una mejor retroalimentación en mejoras de la operación del seguro de calidad, es necesario realizar contratos entre el RUV y cada una de las aseguradoras para poder compartir información y reportes.