



Créditos Integral Construcción en Terreno Propio Programa Trabajadores de la Construcción

1er. semestre del 2011



ENERO 2011



Crédito Integral Construcción en Terreno Propio



Es el crédito hipotecario de Infonavit dirigido a grupos de trabajadores de la construcción derechohabientes del Instituto que desean construir su vivienda en uno de los desarrollos donde trabajan.



- Los ahorros financieros generados al desarrollador por contar con el crédito para la construcción deberán transferirse al valor de las viviendas.
- Los proyectos **ofrecerán mejores condiciones** en cuanto a precio, tamaño, calidad y características de sustentabilidad de vivienda.
- **El terreno puede integrarse** como parte del proyecto de inversión

Crédito Integral

Beneficios para los constructores



- El financiamiento de Crédito Integral es un **proceso sencillo** que se basa en la **evaluación y monitoreo profesional** a través de una Entidad Administradora para garantizar el mejor proyecto con mejores condiciones para los derechohabientes



- **Transparencia** en requisitos y en la evaluación
- **Reducción en costo** de financiamiento
- La Entidad Administradora tiene desde el inicio el **100% de los recursos** , dando certeza a la terminación del proyecto.
- Se inicia el proyecto al contar con el **total de los derechohabientes, eliminando el riesgo comercial**, evitando sustituciones.
- **Proceso unificado de verificación** de obra
- **Ministraciones oportunas** conforme al avance de obra

Costo del proceso



Por la emisión del dictamen de viabilidad de la empresa y del proyecto, el **0.65% más IVA sobre el valor de la edificación** que cubrirá el constructor a la Entidad Administradora

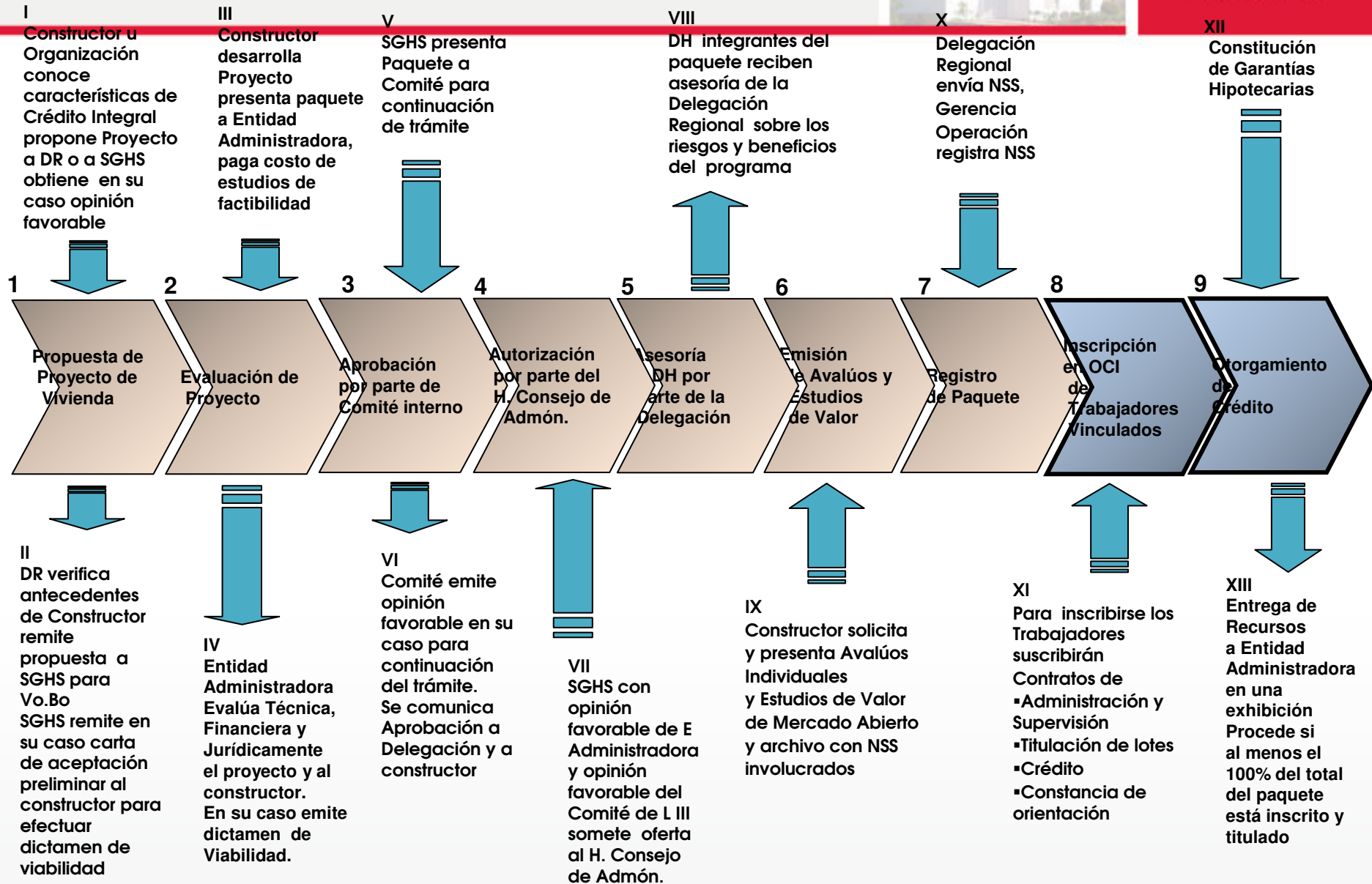
Dictamen de Viabilidad

Admón.. de fondos, verificación y comisión mercantil

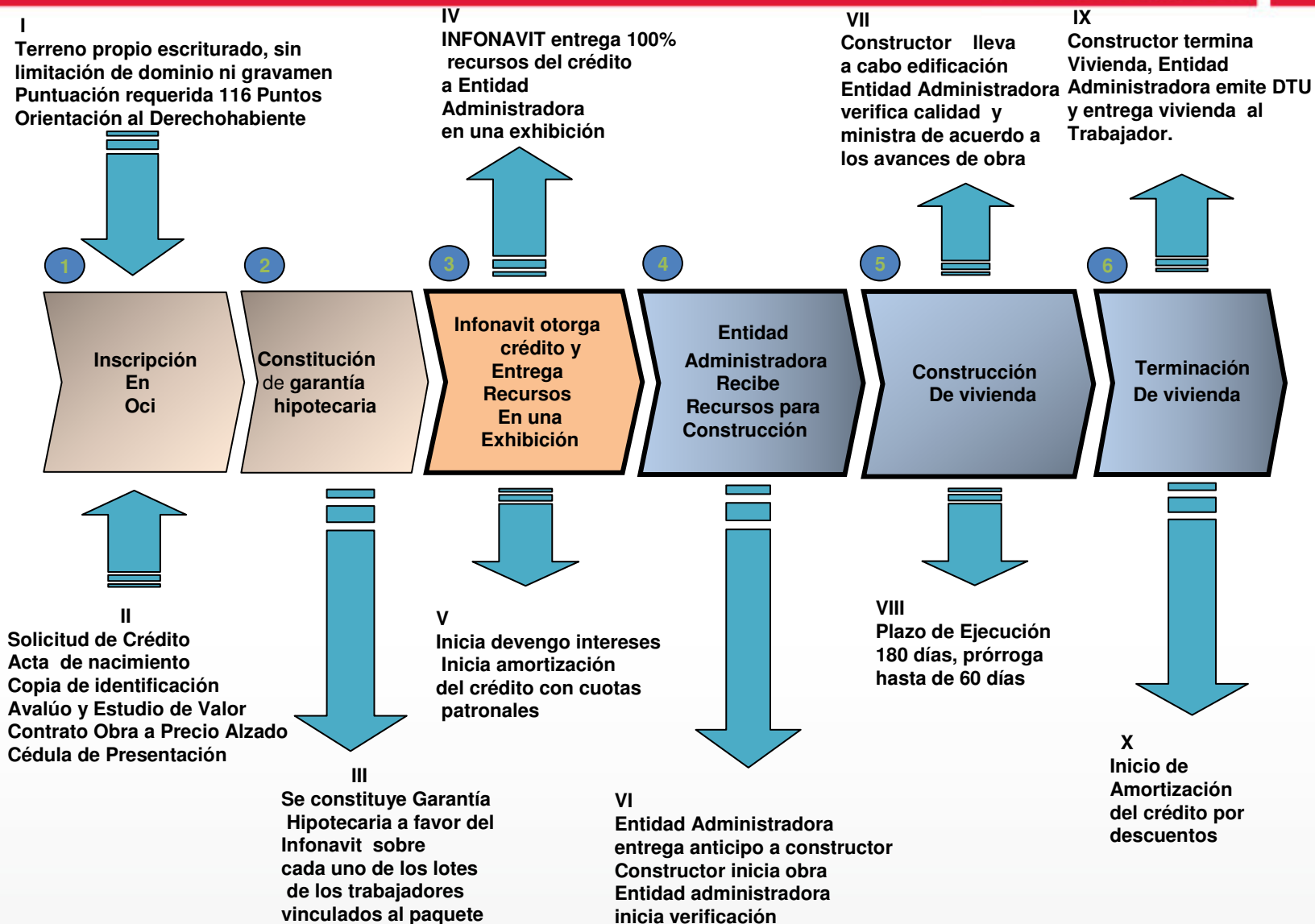
Por concepto de administración de fondos y verificación así como de comisión mercantil, la Entidad Administradora cobrará respectivamente el **1.50% y 0.20% + IVA sobre el valor de edificación sin incluir el costo del terreno**

Dichos importes se incluirán como **indirectos en el precio total de edificación** que presente el desarrollador

Esquema presentación de Paquetes



Pasos a seguir para ejercer el crédito



Fianzas / Garantías



- No hay fianza por el anticipo, el cual será hasta del 80% del valor del terreno en breña/lotificado.
- Fondo de Garantía: se va constituyendo un fondo de garantía por el 10% de cada una de las ministraciones. Este fondo se reembolsara al desarrollador una vez que se hayan emitido las DTUs.
- Póliza de Garantía de Vivienda:
 - ✓ Hasta un año impermeabilización e instalación eléctrica
 - ✓ Hasta seis meses instalaciones hidráulicas, sanitarias y gas
 - ✓ Hasta tres meses pisos, puertas, ventanas, muebles sanitarios, lavaderos y fregaderos



Crédito Integral Anexos

1er. semestre del 2011



Junio 2010

Crédito Integral

Selección del Constructor



- La Empresa Constructora seleccionada deberá estar inscrita en el padrón del Infonavit, con registro vigente y **no deberá tener antecedentes de incumplimiento o adeudos con el Instituto**, al momento de la presentación del paquete
- Deberá tener experiencia en el desarrollo de vivienda de interés social **en la localidad en la que se pretende construir** en los últimos dos años
- Contar con **opinión favorable de la delegación** respecto a su desempeño así como de las condiciones del terreno y del proyecto presentado
- Contar con **viabilidad favorable** emitida por la Entidad Administradora **en los aspectos técnicos, jurídicos, financieros y comerciales del proyecto y del desarrollador**
- Aprobación **del Comité de Crédito Integral**

Crédito Integral

Estudio de Factibilidad



Objetivo

Analizar la viabilidad de los proyectos con una orientación de calidad hacia los derechohabientes del Instituto aplicando las mejores prácticas de originación de crédito, manteniendo una independencia profesional hacia las opiniones que emite la Entidad Administradora respecto del análisis:



Jurídico



Contable



Técnico



Comercial



Financiero



- Certeza de la propiedad
- Proyecto confiable en calidad de vivienda
- El valor de la vivienda es el adecuado con respecto al mercado
- Proyecto administrado sanamente

Crédito Integral

Verificación y seguimiento

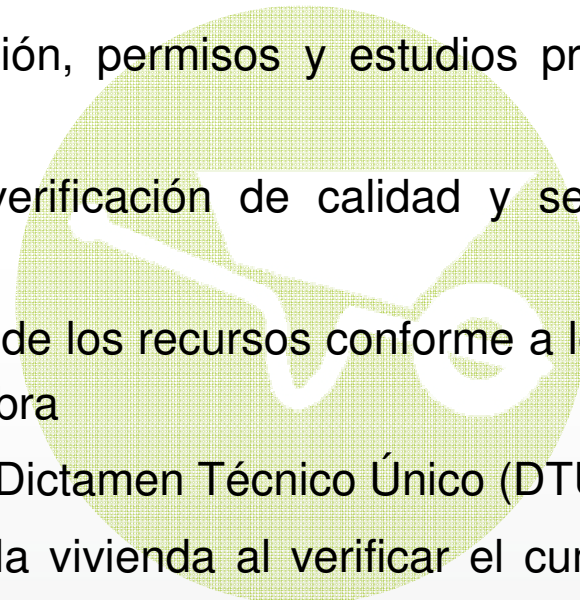


Objetivo

La Entidad Administradora verifica el avance de obra, realizando visitas semanales al desarrollo para validar la correcta aplicación de los recursos monetarios en la construcción de las viviendas, de acuerdo al programa físico financiero presentado por el Constructor y al proyecto aprobado por el Infonavit.



- Documentación, permisos y estudios previos al inicio de obra.
- Visitas de verificación de calidad y seguimiento del proyecto
- Ministración de los recursos conforme a los reportes de avance de obra
- Emisión del Dictamen Técnico Único (DTU)
- Entrega de la vivienda al verificar el cumplimiento del contrato de construcción con el trabajador.



Crédito Integral

Condiciones del crédito



El Crédito para Construcción tiene las condiciones en monto, tasa, plazo y pago mensual de los créditos tradicionales de Infonavit.

CARACTERÍSTICAS	
Destino	Construcción de vivienda en terreno propio <ul style="list-style-type: none">•Vivienda económica• Vivienda Vertical / Horizontal•Sustentabilidad social y ambiental
Conjuntos	Grupos entre 40 y 150 viviendas
Edad	18 – 65 años
Crédito máximo *	180 VSM's
Crédito + Ahorro SSV *	220 VSM's
Tasa *	4.0 % - 10.0 %
Plazo	Hasta 30 años

** De acuerdo con el nivel de ingreso. Expresado en VSM.*

Contactos



Soluciones Hipotecarias

Subdirección General de Hipotecaria Social

- Luis Humberto Parra

lhparra@infonavit.org.mx

Tel. 55 53226539

- Jorge Marron

jmarron@infonavit.org.mx

Tel. 55 536575