Crédisectores

CRÉDITO INTEGRAL

LINEA III

Construir tu casa en tu terreno

INFONAVIT

Credisectores

¿En qué consiste el crédito integral Línea III?

- ✓ Es el crédito hipotecario de Infonavit dirigido a grupos de trabajadores derechohabientes del Instituto que desean construir su vivienda en un terreno propio, designando a un constructor para que se encargue de la ejecución de los trabajos de edificación de las viviendas.

- ✓ Los proyectos a desarrollarse deberán ofrecer excelentes condiciones en cuanto a precio, tamaño, calidad y características de sustentabilidad de vivienda de acuerdo con las necesidades de los trabajadores y pueden ser de vivienda vertical u horizontal.

- ✓ El INFONAVIT fondea el 100% del valor de la vivienda a través de la entidad administradora a tasa de interés CERO.

- ✓ El terreno puede ser propiedad del desarrollador o de un tercero aportado en un fideicomiso.

- ✓ El recurso se le entrega al desarrollador periódicamente sobre avance de obra previa supervisión.

- ✓ El trámite es sencillo sin comprometer flujos de la constructora y sin necesidad de garantías.

Credisectores

Requisitos para el constructor

- ✓ Deberá estar inscrito 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.
- ✓ Contar con opinión favorable de la delegación respecto a su desempeño así como de las condiciones del terreno y del proyecto presentado.
- ✓ Estar dado de alta en el RUV; su registro deberá estar vigente y no tener antecedentes de incumplimiento o adeudos (sanciones).
- ✓ Contar con factibilidad favorable emitida por la entidad administradora en los aspectos técnicos, jurídicos, financieros y comerciales del proyecto y del desarrollador.

Credisectores

Características del terreno.

- ✓ Priorizar la ubicación en plazas con déficit de oferta de vivienda.
- ✓ No presentar ningún adeudo ni limitación de dominio.
- ✓ Deberá ubicarse dentro de los perímetros de contención urbana.

En apego a la legislación local, municipal o estatal deberá:

- Estar considerado en el plan o programa de desarrollo urbano vigente y evidenciar que el uso de suelo es habitacional.
- Contar con licencias, constancias, certificados, dictámenes y autorizaciones de construcción, para infraestructura, urbanización y edificaciones de vivienda.
- Contar con factibilidades de dotación de servicios de agua, drenaje sanitario, pluvial y electrificación, para la ejecución de obras de infraestructura.
- El valor del terreno será determinado mediante un avalúo y de un estudio de valor.

Credisectores

Beneficios

Para el desarrollador:

- ✓ Financiamiento por el 100% del valor del proyecto.
- ✓ Sin tasa de interés.
- ✓ Se evalúa la capacidad de preventa y ejecución del desarrollador, no así su capacidad de pago.
- ✓ Sin límite de viviendas por desarrollo.
- ✓ Monto máximo por vivienda a financiar es de $ 2,716,334.54 pesos. (2024)

Para el derechohabiente:

- ✓ Pueden acceder a un crédito con una precalificación a partir de 880 puntos.
- ✓ El cobro de la hipoteca al trabajador iniciará posterior a la entrega de la vivienda.

Credisectores

Partes que intervienen

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Constructor

Elige entidad administradora, para que realice el estudio de factibilidad del desarrollo.

Las comisiones pagadas a la EA son:

- Emisión dictamen 0.65% + IVA, sobre el valor de la edificación.
- Verificación hasta 1.50% + IVA del valor de la vivienda y 0.20% + IVA por administración por proyecto.

Entidad administradora

Realiza el estudio de factibilidad con dictamen financiero, técnico y legal sobre el desarrollo.

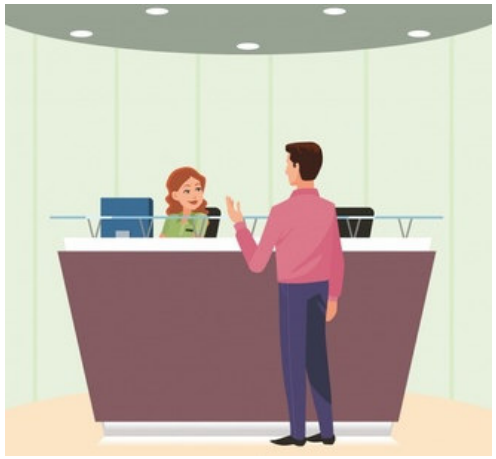
Proporciona el proyecto ejecutivo al constructor y remite copia del resultado para gerente de producto Línea III.

Credisectores

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Constructor



Informa a la gerencia de producto Línea III, presentación de su proyecto y solicita reunión para exponerlo y evaluarlo.

Gerencia producto Línea III

Revisa proyecto y solicita por correo electrónico a la gerencia técnica regional gestione la verificación en sitio, para emitir su opinión de viabilidad.

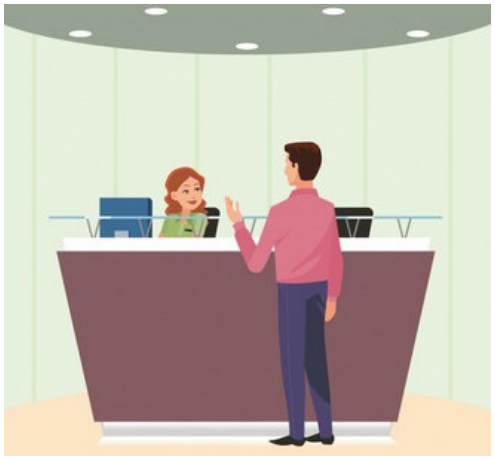
Gerencia técnica regional

Envía por correo electrónico resultados de la viabilidad del desarrollo al gerente de producto Línea III.

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Constructor



Solicita mediante entrega de Proyecto Ejecutivo con características de la empresa y del desarrollo a la Dirección General Sectorial de Trabajadores o Empresarial el apoyo para la presentación del proyecto bajo el programa Crédito Integral ante del HCA.

Dirección gral. sectorial

Recibe proyecto ejecutivo con características de la empresa y del desarrollo.

Si esta de acuerdo con el análisis del desarrollo, presenta el proyecto ante del H Consejo de administración.

H. Consejo de administración

Si esta de acuerdo con el análisis del desarrollo, emite resolución del consejo con la aprobación del proyecto.

Credisectores

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Entidad administradora

Abre cuenta bancaria en donde se depositarán los recursos derivados de los créditos vinculados al paquete. Envía por correo electrónico a la gerencia de producto Línea III, estado de cuenta, para su alta en sistema.

* La validación de cuenta se confirma con la primera inscripción.

Constructor

Realiza el perfilamiento del grupo de los derechohabientes para la conformación del paquete y solicita mediante correo electrónico a la gerencia de producto Línea III la apertura del paquete.

Gerencia producto Línea III

Gestiona ante la gerencia de operación de crédito la apertura de paquete.

Credisectores

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Gerencia producto Línea III

Una vez obtenida la confirmación de paquete abierto por parte de la gerencia de operación de crédito, notifica al constructor que ya puede iniciar con la inscripción de créditos en la delegación o CESI correspondiente.

Constructor

Solicita por correo electrónico a la delegación regional o CESI correspondiente, la programación de capacitación para los derecho habientes vinculados al paquete autorizado.

Gerencia de crédito delegación regional

Coordina la capacitación en crédito integral y el taller “Saber para decidir”, a derecho habientes integrantes del paquete.

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Derechohabientes

- Reciben asesoría de Infonavit.
- Firman constancia de orientación y deciden si continúan vinculados al paquete.

Constructor

- Integra documentación de expedientes de DH.
- Tramita avalúos individuales con estudios de valor de mercado abierto individual para cada vivienda.
- Acude a la DR o CESI para tramitar inscripciones de solicitudes de crédito.

Entidad administradora

Suscribe en representación de los DH integrantes del paquete, con el constructor, contrato de obra a precio alzado para la construcción de las viviendas.

- Esto se lleva a cabo posterior a la formalización ante notario, o puede ser en el mismo acto.

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Gerencia de crédito DR

Captura la totalidad de solicitudes de Inscripción de Crédito que conforman el paquete para la titulación.

* Una vez que el notario concluye en el sistema de titulación notarial la totalidad de los créditos y detona en automático el pago a la cuenta de la EA.

Entidad administradora

Entrega al constructor anticipo de recursos, que no podrá ser superior al 80% del valor del terreno, considerando lo que se debe resguardar en el fondo de garantía.

- El fondo de garantía es equivalente al 10% de la disposición.

Constructor

- Recibe anticipo de recursos.
- Inicia con la ejecución de la edificación y trabajos diversos de acuerdo con su programa de obra.

- El plazo de obra es de 180 días con opción a una prórroga de 60 días adicionales.

LINEA III
Construir tu casa en tu terreno

Taller explicativo Línea III.

Ejemplo práctico:

Entidad administradora

Realiza visitas con la periodicidad establecida conforme al contrato de verificación y administración haciendo revisiones documentales e inspecciones oculares, validando que el desarrollo de la vivienda se esté realizando de acuerdo con los proyectos urbanos y arquitectónicos autorizados.

Constructor

Concluye construcción de viviendas.

Entidad administradora

- Verifica que la edificación de la vivienda esté terminada al 100% y que cuente con todos los servicios.
- Emite DTU y verifica entrega de garantías al DH.
- Libera y entrega fondo de garantía al constructor, por las viviendas terminadas en el paquete.

Credisectores

Entidad administradora autorizada programa:
“Crédito Integral Línea III” INFONAVIT

credito@sectoresprimarios.com.mx
www.credisectores.com.mx

Guadalajara, Jalisco, Mx
Tel. : 33 3642 9252
33 3642 6634
33 3640 2685

Sociedad de Apoyo para Sectores Primarios S.A. de C.V. SOFOM ENR