

Reglas de Operación para la Administración de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Crédito Integral (Línea III)

1.0 GENERALES

1.1 Objetivo

Permitir al INFONAVIT (en lo sucesivo el Instituto) separarse del proceso constructivo para créditos en Línea III (en lo sucesivo Crédito Integral), empleando la capacidad técnica y de administración de recursos de **Soluciones Patrimoniales CufriSA, S.A. de C.V. Sofom E.N.R. (en lo sucesivo CUFRISA)**, ofreciendo al Instituto y derechohabientes los siguientes servicios:

- Evaluación de la capacidad técnica, de ejecución y financiera de las empresas constructoras.
- Evaluación de la viabilidad de los proyectos para construcción de vivienda (estudio de factibilidad).
- Evaluar si las viviendas cumplen con los requisitos para solicitar subsidio.
- Carga de información referente a la vivienda en la RUV de aquellas susceptibles a Subsidio.
- Administración de los recursos otorgados por el Instituto y CONAVI durante el proceso de construcción.
- Supervisión de la correcta aplicación de los recursos durante la etapa de construcción, tanto al Instituto como a Conavi, así como la verificación de calidad, apego a especificaciones, avance de obra y cumplimiento de programa conforme a proyecto aprobado.

1.2 Requisitos (criterios de elegibilidad)

1.2.1 De los Derechohabientes:

- Ser Trabajador derechohabiente del Instituto con relación laboral vigente.
- El derechohabiente sea propietario incondicional del lote donde construirá su vivienda, así como estar al corriente en las contribuciones fiscales y pago de servicios.
- Cumplir con los criterios de calificación aprobados por el Instituto.
- No haber sido beneficiado anteriormente con un crédito INFONAVIT.
- Acreditar la propiedad del terreno donde se construirá la vivienda.
- Cumplir cualquier otro requisito establecido en las reglas establecidas por el Instituto para el otorgamiento de crédito y en su caso para la obtención del subsidio.

1.2.2 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, lo anterior aplicara de igual manera entre empresas que pertenezcan a un grupo de interés común.
- 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.
- Contar con viabilidad favorable emitida por la Entidad Administradora conforme a estudio de factibilidad
- Aprobación del Consejo del instituto
- Registrarse como Asesor Integral ante Conavi, para el caso de que requiera subsidios de Conavi para la construcción de las viviendas

1.2.3 Del Proyecto Inmobiliario (paquete):

- El proyecto deberá comprender como mínimo 20 viviendas y como máximo 150 viviendas. A este conjunto de viviendas que presente en el constructor en el proyecto se le denominara como El paquete, así mismo dicho paquete podrá revisarse a la baja a no menos de 20 viviendas a petición por escrito del desarrollador, y siempre buscando la agilidad en la formalización del desarrollo.
- El paquete debe contar con una relación de trabajadores precalificados y perfilados indicando: vivienda vinculada, precio considerado para Crédito Integral, precio considerado para Línea II, NSS (número de seguridad social), monto de crédito autorizado, monto subcuenta, ahorro voluntario (en su caso), capacidad de compra total (crédito neto) y, en su caso las diferencias entre el precio de la vivienda y capacidad de compra del trabajador.

- El paquete deberá estar registrado ante el Registro Único de Vivienda (RUV) por el total de viviendas que lo integrarán llegando sólo hasta la instancia de validación de CUV's (claves únicas de vivienda) sin realizar pago de verificación.
- Los paquetes o proyectos a desarrollarse en Crédito Integral se proponen de acuerdo con las necesidades de los trabajadores y ubicación de los proyectos, priorizando las plazas con déficit de oferta.
- Los prototipos de vivienda vinculados en los paquetes en Crédito Integral ofrecerán mejores condiciones para los derechohabientes en cuanto a precio, tamaño, calidad y características de sustentabilidad de vivienda con respecto a aquellos ofertados en Línea II.
- El terreno puede integrarse al proyecto de inversión considerando valores totales de vivienda a precio lleno.
- Contar con opinión favorable de la delegación respecto de las condiciones del terreno y del proyecto presentado.
- Contar con viabilidad favorable emitida por la Entidad Administradora conforme a estudio de factibilidad
- Contar con aprobación del H. Consejo del instituto.

1.3 Definición general del proceso de otorgamiento de crédito, administración de recursos y verificación de obra.

1.3.1 Fase propuesta de proyecto de vivienda: El Constructor conoce los criterios de elegibilidad para poner a consideración del Sector de los Trabajadores, o del Sector Empresarial, un paquete en Crédito Integral: Propone proyecto de obra (anteproyecto) , y este en caso de ser aceptado por dicho sector, es canalizado a la Gerencia de Atención a Inversionistas, quien revisará las características del desarrollo y en función de la viabilidad del mismo, se solicita a la Gerencia Técnica de la Delegación Regional correspondiente una opinión en función del conocimiento de la zona, del desarrollador, del producto, en caso de que dicha opinión sea favorable se solicita al constructor elija una entidad Financiera, con la cual desee realizar el estudio de Factibilidad

1.3.2 Fase evaluación de proyecto: El Constructor presenta Proyecto Inmobiliario conforme al paquete en términos del listado de requisitos que acompaña al presente como Anexo 2, a **CUFRISA**, previo pago de la comisión por estudio de factibilidad conforme a lo dispuesto en la regla 1.4.1 siguiente. **CUFRISA** realiza estudio de factibilidad y emite dictamen en relación a la viabilidad del Constructor y del proyecto al que se vinculará el paquete. Dicho dictamen conforma únicamente una opinión en relación a la viabilidad del Constructor y del proyecto, la cual puede ser negativa o positiva, sin embargo, no representa una decisión para la aprobación o no del Constructor y/o del Proyecto Inmobiliario, lo cual es facultad única y exclusivamente del Instituto a través de su H. Consejo de Administración.

1.3.4 Fase presentación al H. Consejo de Administración del Instituto: Una vez concluido el estudio de Factibilidad, el sector al que pertenezca el desarrollo, con dictamen favorable de **CUFRISA**, somete el Proyecto Inmobiliario al H. Consejo de Administración para su aprobación en su caso.

1.3.5 Fase de asesoría al derechohabiente por parte de la Delegación Regional: En caso de aprobación del Proyecto Inmobiliario (paquete) por parte del Consejo de Administración, los derechohabientes que lo integren reciben asesoría de parte de la Delegación Regional sobre los riesgos y beneficios del programa de Crédito Integral, a través del "Taller Saber para Decidir"

1.3.6 Fase otorgamiento de créditos a los derechohabientes: El Instituto a través de su Delegación Regional correspondiente, realizará la Inscripción del crédito en el sistema Institucional de Otorgamiento de Crédito Infonavit (en adelante, "OCI"), de los créditos vinculados al Proyecto inmobiliario (paquete). Para tales efectos, los derechohabientes tendrán que: (i) celebrar Contratos de Administración de Fondos y Verificación de Obra con **CUFRISA** (aceptación de oferta pública conforme a términos y condiciones ofertados por **CUFRISA**), (ii) titulación de lotes (transmisión de la propiedad de la tierra al derechohabiente sin gravamen ni limitación de dominio),(iii) celebrar 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 vinculados al paquete),(iv) Firmar la constancia de orientación, así mismo se deberá celebrar el Contrato de obra a precio alzado entre el Constructor e **CUFRISA**, por cuenta y orden de los derechohabientes vinculados al paquete. Los actos señalados en los numerales (i), (ii) y (iii) se celebran en un solo acto, en el mismo instrumento jurídico.

1.3.8 Fase ejercicio de créditos: El Instituto ejerce los créditos de los derechohabientes vinculados al paquete y hace depósito a **CUFRISA** dentro de las 72 horas posteriores a la formalización del Contrato de Apertura de Crédito simple con Garantía Hipotecaria y reporte de firmas por parte del notario, del total de los recursos en una sola exhibición conforme a valor de proyecto o precio lleno de las viviendas (crédito neto más diferencias contra valor de la vivienda).

Así mismo el instituto realiza el apartado y la solicitud de los subsidios a Conavi, para los trabajadores que así lo requieran, mismo que una vez autorizado será depositado en la cuenta que el administrador determine.

En el supuesto que la cantidad recibida por el monto del crédito del Trabajador Acreditado no sea suficiente para cubrir el valor del proyecto (precio lleno de las viviendas), éste deberá entregar al INFONAVIT el monto de la diferencia antes de la formalización del crédito como ahorro previo y en su caso los recursos derivados del Subsidio Federal, los cuales se depositarán a la cuenta de la Entidad Administradora para su administración una vez otorgado el crédito.

El Instituto depositará los recursos económicos en una cuenta bancaria que para tal efecto determine **CUFRISA**, quien deberá abrir una cuenta bancaria por cada uno de los proyectos que administre misma que deberá estar completamente separada de sus activos. A partir de este momento inicia el devengo de intereses.

1.3.9 Fase de construcción, administración de fondos y verificación de obra: **CUFRISA** reconoce avance cero, abre bitácora de obra y, en su caso, autoriza el inicio de la obra verificando calidad, apego a especificaciones, avance de obra y cumplimiento de programa físico financiero durante todo el desarrollo de la misma. **CUFRISA** administra los recursos económicos derivados de los créditos otorgados a los acreditados por el Instituto los cuales estén vinculados al paquete del proyecto y hace entrega al Constructor de los recursos conforme al anticipo y avance de obra registrado en las visitas de verificación realizadas.

Podrá haber un anticipo o capital de trabajo para el Constructor siempre que éste no exceda el 80% del valor de la tierra lotificada y el resto de los recursos se entregarán conforme a avance de obra determinado en las supervisiones que realice **CUFRISA**.

CUFRISA retendrá al Constructor el 10% sobre cada ministración (incluyendo el anticipo) como fondo de garantía, mismo que entregará al Constructor una vez que haya emitido los DTU's para cada una de las viviendas que integran el paquete.

1.3.10 Fase terminación y entrega de viviendas: Una vez que el Constructor termina las viviendas vinculadas al paquete así como todas las obras de urbanización e infraestructura correspondientes **CUFRISA** emitirá Dictamen Técnico de Habitabilidad (DTU), por cada una de las viviendas o en forma global con base en el cumplimiento a los lineamientos de verificación Infonavit, normas de calidad y apego a especificaciones de proyecto. **CUFRISA** cierra bitácora de obra y levanta acta de entrega recepción de obra con el Constructor quien entrega las viviendas a los derechohabientes vinculados al paquete y entrega a los trabajadores póliza de garantía. Hecho lo anterior, **CUFRISA** entrega al Constructor el fondo de garantía conforme a lo dispuesto en la regla 1.3.9 anterior. Se Inicia con la amortización del crédito por descuentos.

1.4 Comisiones de CUFRI SA

CUFRISA tendrá derecho a recibir las siguientes cantidades por concepto de comisiones por la prestación de sus servicios conforme a lo dispuesto en las presentes reglas:

1.4.1 Por Estudio de Factibilidad y Estudio de Valor por prototipo de vivienda: El 0.65% sobre el valor de las viviendas, mas el impuesto al valor agregado (IVA) mismo que deberá ser cubierto por el constructor al momento de entregar la solicitud de estudio de factibilidad a **CUFRISA**

1.4.2 Por la prestación de servicios de administración de fondos y verificación de obra: el equivalente al 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) sobre el valor total de las viviendas sin considerar el valor del terreno lotificado, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), realizando **CUFRISA** una visita de verificación por semana durante el plazo otorgado al constructor para la realización del proyecto, conforme al programa de obra correspondiente. Este importe será cubierto a favor de **CUFRISA** de forma mensual mediante descuentos que **CUFRISA** de las cantidades administradas. Es decir, el importe total de la comisión se dividirá entre el número de meses en que esté estipulado el plazo del contrato de obra a precio alzado que celebren los derechohabientes con el constructor respectivo y **CUFRISA** descontará mensualmente de los recursos que administre, la cantidad correspondiente a la comisión mensual. En caso de que el constructor termine la obra del proyecto en un plazo anterior al plazo previsto en el contrato de obra a precio alzado que celebre con los derechohabientes, **CUFRISA** tendrá derecho a recibir el importe de la comisión por administración de fondos y verificación de obra pactada en el presente inciso de forma anticipada junto con la terminación de obra por parte del constructor.

La comisión por Administración de fondos y Verificación de Obra incluirá la emisión del DTU conforme a lo dispuesto en el apartado 7.10 siguiente de las presentes reglas.

1.4.3 Por la comisión mercantil para la recepción de los recursos y su administración por proyecto: El equivalente al 0.20% (cero punto veinte por ciento) sobre el valor total de la vivienda sin considerar el valor del terreno lotificado más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). La forma de pago de esta comisión es igual que la de administración de fondos y verificación de obra mencionada en el numeral inmediato anterior.

2.0 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

El estudio de factibilidad tiene como finalidad dictaminar e indicar al Instituto la viabilidad del constructor con base en su status legal como entidad corporativa, su experiencia y capacidad de ejecución como desarrollador de vivienda y su capacidad financiera para cumplir con sus obligaciones identificando riesgos potenciales relacionados con posibles desvíos de recursos, así como su capacidad financiera para enfrentar eventualidades que pudieran poner en riesgo la terminación del proyecto.

Asimismo, el estudio de factibilidad dictamina la viabilidad del proyecto al que estará vinculado el paquete desde el punto de vista legal de la tierra (estado de la posesión legal identificando todos aquellos actos jurídicos que deben ocurrir para poder inscribir el paquete y que el Instituto pueda constituir las hipotecas a su favor), técnico (estado físico del terreno, identificación de zonas de riesgo, permisología, proyecto ejecutivo, costos, programas, estudio de valor), mercado (análisis de plaza, revisión de oferta y demanda, calificaciones del constructor conforme a ISA e ICAVI, análisis de mercado que determine si el producto y precio ofertado por el Constructor en Crédito Integral al derechohabiente refleja un beneficio real hacia éste comparando con la competencia y con el mismo prototipo ofertado en Línea II, precalificación del paquete de derechohabientes) y finalmente financiero (consistencia de programas de obra con proyecto inversión en el contexto de la operación y administración de recursos).

El estudio de factibilidad y sus conclusiones serán entregados al Instituto para su revisión y posterior presentación en Comité Interno con base en el proceso indicado en el numeral 1.3.3 del presente documento. El entregable es una cédula de dictaminación indicando las conclusiones de viabilidad con base en el análisis jurídico, contable, técnico, mercado y financiero, así como la conclusión de viabilidad general. Asimismo, se entrega estudio completo junto con la cédula de dictaminación pudiendo entregar una copia al constructor en caso de que éste lo solicite.

La integración de la documentación necesaria para realizar el estudio de factibilidad se realizará por medio del checklist correspondiente que **CUFRISA** entregará al Constructor el cual se presenta como Anexo 2 al presente documento. **CUFRISA** recibirá la información sellando y firmando al Constructor dicho checklist a manera de acuse de recibo siempre y cuando esté completa la documentación solicitada y haya presentado a **CUFRISA** la ficha de depósito por concepto de pago del estudio de factibilidad señalado en el apartado 1.4.1 del presente documento.

El estudio de factibilidad comprende los siguientes aspectos:

2.1 Evaluación del Constructor y Evaluación del Proyecto:

2.1.1 Opinión Jurídica

El objetivo del Dictamen Jurídico es determinar la viabilidad del Constructor, ya sea persona física o moral, con base en su capacidad y legal existencia. Asimismo, dictaminar la situación jurídica y registral que guarda el Inmueble donde se construirá el Proyecto y determinar su viabilidad jurídica, en su caso, ofreciendo las recomendaciones necesarias para la debida regularización de la propiedad del inmueble, lo anterior, para acceder a la fase de formalización de la compraventa a favor de los derechohabientes, así como el otorgamiento de los contratos de apertura de crédito de forma individual y finalmente la constitución de la hipoteca a favor del Instituto.

2.1.1.1 Respetto del Proyecto se dictamina:

- (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) Se verifica que el inmueble cuente con las boletas de predial y agua o en su caso factibilidades debidamente pagadas para el año en curso.
- (iii) En caso de existir modalidades para la adquisición, tales como fideicomisos, régimen en condominio, lotificación, 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, en virtud de que no se realizará investigación adicional en el Registro Público de la Propiedad, y que no se solicitarán certificados de gravámenes previos a la autorización del proyecto.**

2.1.1.2 Respetto del Constructor se dictamina:

A. En caso de tratarse de persona moral:

(i) El acta constitutiva de la sociedad, y en su caso, las 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:

(1) Edificación, construcción, urbanización, remodelación, etc. de bienes inmuebles;

(2) La celebración de cualquier acto mercantil

(c) Conforme a los estatutos sociales, cuáles son los requerimientos o autorizaciones corporativas que se deben cumplir o llevar a cabo para la celebración del Contrato de Obra a Precio Alzado que debe celebrar el constructor conforme al programa de Crédito Integral.

(ii) Se verifican que los poderes y facultades de sus representantes legales, contemple:

(a) Actos de administración;

(b) Actos de dominio, en caso de requerirse; y

(c) Se determina el ejercicio de las facultades otorgadas, verificando las facultades limitadas, conjuntas o especiales.

*** En el entendido que se considerarán como poderes vigentes, aquéllos poderes presentados para su dictamen, por el constructor.**

Adicionalmente, se solicita una carta firmada por el Administrador Único y/o el Secretario del Consejo de Administración del Constructor mediante la cual (i) se realiza una certificación de tenencia accionaria y (ii) se realiza una declaración bajo protesta de decir verdad, señalando cual es el último movimiento corporativo, que debe ser el exhibido para su dictamen.

*** El dictamen se realiza de acuerdo a la información, documentos y movimientos corporativos proporcionados por el constructor, debido a que no se realiza verificación adicional en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Asimismo, no se valida o investiga el debido cumplimiento de las obligaciones corporativas a cargo del constructor derivadas de su constitución como sociedad mercantil.**

(iii) Que cuente con la respectiva alta en la Secretaría de Hacienda y crédito Público y con su Registro Federal de Contribuyentes (RFC), mediante los cuales se verifica que su régimen fiscal esté relacionado con actividades inherentes a la construcción de viviendas.

***En el entendido, que no se hace una investigación o no se valida el cumplimiento por parte del constructor a sus obligaciones fiscales.**

B. En caso de tratarse de persona física:

Se requiere que el constructor esté dado de alta en la Secretaría de Hacienda y crédito Público y que cuente con su RFC con la obligación de actividad empresarial preponderante para la construcción de vivienda; en caso de ser extranjero acredite su legal estancia en el país, con la calidad migratoria que le permita realizar actividades comerciales.

2.1.2 Opinión Contable

El análisis está basado en la metodología de medición de riesgo contenida en la circular única publicada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El análisis está basado en la revisión documental de la información financiera 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 de la Administración 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 presentada.

El alcance del Dictamen Contable es el dar una opinión de la posición financiera del constructor mediante el análisis de sus estados financieros dictaminando acerca de la viabilidad del constructor en términos de su capacidad financiera para hacer frente a eventualidades relacionadas con la operación y ejecución del proyecto y, en su caso, si existen riesgos potenciales derivados de la situación financiera de la empresa constructora que pudieran poner en riesgo la aplicación de los recursos derivados del Crédito Integral y que pudieran impedir la continuidad del mismo. Para tales efectos, se analizan las diferentes partidas del Balance General y Estado de Resultados enfatizando los puntos siguientes:

- 2.1.2.1 **Liquidez:** Se analiza el efectivo del constructor como porcentaje de sus activos totales y hasta qué grado éste cubre déficits esporádicos de efectivo producto de retrasos en el ciclo de negocio de la compañía.
- 2.1.2.2 **Solvencia:** Determinar el índice de solvencia del constructor en los últimos ejercicios y su tendencia con el fin de medir la capacidad de la compañía de hacer frente a sus compromisos de corto plazo dentro de su ciclo natural de operación.
- 2.1.2.3 **Rentabilidad:** Medir la razón de rentabilidad con el fin de determinar si la empresa del constructor representa un buen negocio para sus accionistas con el objetivo de visualizar si éstos buscarán mantener la continuidad operativa de la misma.
- 2.1.2.4 **Apalancamiento:** Se analizan los niveles actuales e históricos de apalancamiento del constructor con el objetivo de identificar sus fuentes de financiamiento así como su grado de dependencia de las mismas. Asimismo se analiza el uso de los recursos y su tiempo de repago profundizando en el manejo de líneas de crédito con proveedores y partes relacionadas.
- 2.1.2.5 **Productividad:** Se analiza la razón de productividad con el objetivo de determinar si el constructor mantiene activos ociosos o de poca productividad. Asimismo se busca determinar si las adquisiciones de activos darán continuidad en el mediano y largo plazo a la operación de la compañía.

2.1.3 Opinión Técnica

El objetivo del Dictamen Técnico es determinar 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 los tiempos estipulados. Asimismo, el Dictamen Técnico tiene como finalidad determinar la viabilidad de la operación por lo que hace a la existencia de un proyecto ejecutivo y urbano en el contexto del cumplimiento al marco normativo vigente y, la existencia de las licencias y permisos correspondientes, revisado la existencia de posibles zonas de riesgo geológico o hidrológico, verificando la estrategia de ejecución para el proyecto en particular, las especificaciones de construcción y dictaminando respecto a la viabilidad de costos y tiempos de ejecución de obra en apego a un programa físico financiero en el marco del proyecto de inversión inmobiliario y flujo de efectivo.

Las fuentes de información para emitir la opinión técnica son la visita técnica al sitio donde se desarrollará al proyecto así como la revisión y análisis de información en gabinete (oficina).

- 2.1.3.1 **Visita técnica:** Tiene como finalidad obtener toda la información de campo requerida para realizar el análisis de viabilidad técnica del proyecto y constructor en complemento a la información documental de estudios, proyecto, factibilidades y permisos, Los puntos a verificar durante la visita técnica son los siguientes:
 - (i) Accesibilidad al proyecto recorriendo el camino 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, calidad en obra y de cómo aborda la logística de administración y construcción, fuerza de trabajo, maquinaria, equipo, calidad, etc.
 - (iv) Verificación del estado actual del predio donde se edificarán las viviendas del paquete (su topografía, si está en breña o cuenta con avance de obra, avance en urbanización, servicios, etc.).

- (v) Verificación física de posibles puntos de conexión de servicios y avances en infraestructura cabecera de acuerdo a factibilidades.
- (vi) Verificación en sitio de cercanía con posibles zonas riesgo (cercanía con volcanes activos, cuencas hidrológicas, fallas geológicas, fracturas, minas, cavernas, huracanes etc.), cotejando en gabinete con los estudios realizados para el propio proyecto y/o información documental disponible en INEGI, Protección Civil de SEGOB, CONAGUA, etc.
- (vii) Verificación en sitio 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.

2.1.3.2 Se dictaminará respecto del proyecto y constructor:

(i) **Ubicación del proyecto:** Se revisa la ubicación del desarrollo con base en su localización dentro de sus entornos regional (región del país y estado federativo en el que se ubica), entorno local (municipio, ciudad o población en el que se encuentra enclavado) y entorno inmediato (localización dentro de la ciudad, zona metropolitana y posición en relación a la cabecera municipal en la que se encuentra emplazado). Se revisa la accesibilidad desde las carreteras o vías de comunicación primaria, secundaria y terciarias que llevan hasta el proyecto emitiendo opinión sobre la forma de acceder. La fuente principal de información en este punto es la visita técnica

(ii) Se hace una revisión de los generales del desarrollo (uso de suelo autorizado, superficie de terreno, número de viviendas totales del proyecto, número de viviendas edificadas, número de viviendas vendidas, número de viviendas en proceso de construcción, número de viviendas a edificar correspondientes al paquete de Crédito Integral en cuestión, tipo de agrupación y número de prototipos) cruzando información con jurídico para cotejar superficies en título de propiedad, predial, lotificación o condominio (según sea el caso) y revisando que el proyecto se apegue al uso de suelo autorizado.

(iii) Se identifica el sembrado correspondiente al paquete de viviendas a edificar en Crédito Integral 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.

(iv) Se realiza un 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 vigente y criterios de Infonavit.

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

(vi) Se realiza una descripción de las características de infraestructura externa, es decir, de las obras de infraestructura cabecera que dan servicio a todo un plan maestro o fraccionamiento y no sólo al frente de casas a edificar en cuestión a edificar en subetapa: acceso o accesos principales al desarrollo (carriles de desaceleración, accesos controlados, vialidades principales dentro del desarrollo, etc.), agua potable (conexión a red municipal, pozo, tanque elevado, cisternas, plantas potabilizadores, etc.), drenaje sanitario (conexión a colector municipal, planta de tratamiento, fosas bioenimáticas, líneas de alejamiento, etc.), drenaje pluvial (sistemas de captación, escurrimientos, pozos de absorción, reaprovechamiento, etc.), energía eléctrica (redes troncales, acometidas principales, subestaciones, etc.).

(vii) Se realiza una descripción general del equipamiento urbano presente en la zona en un radio de 5 Km del desarrollo especificando la distancia aproximada a la que se encuentra y el tiempo estimado de traslado (escuelas, salud, recreación, etc.). Asimismo, se especifican las redes de transporte público que llegan al desarrollo, el tipo de transporte, las distancia en la que se encuentra el punto para abordarlo y la frecuencia con la que pasan.

(viii) Tomando como base los datos recabados durante la visita técnica se coteja con estudios realizados para el propio proyecto y/o información oficial estadística disponible para determinar si el desarrollo se encuentra cercano o colindante a posibles zonas de riesgo (ver inciso (vi) del numeral 2.1).

(ix) Se revisan las especificaciones generales de sistema constructivo y acabados de cada prototipo puntualizando si se trata de un sistema constructivo tradicional o nueva tecnología y cotejando contra proyecto ejecutivo autorizado por la autoridad competente local y presupuesto de obra.

(x) Se revisa que el proyecto estructural, incluyendo cimentación, esté de acuerdo con las recomendaciones y especificaciones determinadas en la mecánica de suelos y memoria de cálculo estructural, revisando que el proyecto cuente con un Director Responsable de Obra debidamente certificado y permiso vigente de acuerdo al Estado que le corresponda y cuente con la carta responsiva de obra conducente,

(xi) En caso de que se contemple vivienda ecológica, se revisa que el proyecto maneje paquete de eco tecnologías cotejando con la información disponible en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y verificando que cumpla en proyecto con las especificaciones consideradas para la región bioclimática que le corresponda y que los costos estén impactados en presupuesto de edificación.

(xii) En el marco de la responsabilidad social y ambiental, se realiza una breve descripción si el desarrollo a nivel macro en el que estarán encavadas las viviendas cuenta con elementos característicos de los DUIS (Desarrollo Urbano Integral Sustentable): transporte interno, áreas verdes, urbanas, espacios deportivos, espacios de recreación y convivencia social, cultura, comercios, generación de empleos, uso de energías renovables, reciclaje de agua y manejo de residuos.

(xiii) Se realiza un análisis de costos de edificación y urbanización aterrizando costo por metro cuadrado y por vivienda respectivamente y comparándolos contra parámetro de la industria en proyectos similares financiados y costos paramétricos para proyectos y avalúos del Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos el cual se actualiza de forma trimestral).

(xiv) Se analiza el programa físico financiero de obra (edificación y urbanización) determinando si es congruente con la capacidad instalada y de ejecución demostrada por la experiencia del constructor, con el sistema constructivo a emplear, el número de viviendas a edificar, urbanización e infraestructura que se tenga que realizar y plazo de construcción máximo que otorga el Infonavit (180 días naturales con posible prórroga de 60 días).

(xv) Se revisa que el proyecto cuente con los permisos y factibilidades vigentes de rigor necesarios para la realización del proyecto: licencia de construcción, autorización de fraccionamiento, uso de suelo, factibilidad de agua potable y alcantarillado, factibilidad de energía eléctrica, estudio y resolutorio en materia de impacto ambiental, estudio técnico justificativo (según sea el caso). Adicionalmente, se revisa la existencia de cualquier permiso o anuencia que competa de forma particular a proyecto de acuerdo al marco normativo local, estatal e incluso federal vigente. La información contenida en los documentos se coteja contra la información obtenida a raíz de la visita técnica de campo para revisar que sea congruente con la realidad física, se contemplen afectaciones, etc. Asimismo, en caso de que los oficios de factibilidad condicionen las mismas a la obtención de posteriores autorizaciones o anuencias, se revisan los avances en dichos rubros para el estudio de factibilidad independientemente de que posteriormente se convierta, en su caso, en un tema de verificación de obra y eventual emisión del DTU. Los alcances de esta revisión comprenden la información obtenida en campo, información contenida en los documentos proporcionados por el constructor y, en caso de ser necesario, cotejo de información directamente con las autoridades locales (obras públicas, desarrollo urbano, delegaciones, organismos operadores de agua y alcantarillado, CFE, CONAGUA, secretarías de medio ambiente locales, SEMARNAT, etc.).

(xvi) Se revisa el currículum y se analiza la capacidad instalada y de ejecución del constructor emitiendo opiniones acerca de su experiencia en otros desarrollos y tipos de vivienda, capital humano con el que cuenta, su estrategia de ejecución, maquinaria con la que cuenta, personal por administración, subcontratos y su relación contractual con contratistas, líneas de crédito para materiales, sus pasivos con proveedores y cruce contra estados financieros y auxiliares.

(xvii) Con base en la información obtenida durante la visita técnica de campo, se realiza una presentación gráfica del estado actual del predio y accesibilidad al desarrollo.

(xviii) Se realiza estimación de valor del terreno lotificado, así como los estudios de valor por prototipo (a valor de producto terminado) concluyendo en una tabla de valor asociado (VTA). Los estudios de valor servirán como punto de partida para la realización de avalúos individuales que se requerirían en caso de que el Instituto autorice el paquete y se proceda a la inscripción del mismo, así como a la posterior formalización de los créditos. Los valores

por prototipo concluidos en los estudios de valor, se comparan contra el precio del constructor ofertado en Línea II y precio del constructor considerado para Crédito Integral en el paquete estableciendo una relación de diferencias en porcentajes, comparando especificaciones de áreas y acabados y concluyendo si el constructor está ofertando al derechohabiente en Crédito Integral una mejor vivienda en términos de precio y/o acabados.

(xix) Se verifica el cumplimiento de lineamientos 12 al 18 (“de la verificación al inicio de los servicios”) conforme a Lineamientos para la prestación de servicios de verificación de vivienda Infonavit (LIN_00048), concluyendo los puntos que el constructor tendrá que cumplir precio al proceso de verificación y antes de que se abra bitácora de obra en caso de que el Instituto apruebe el paquete y se proceda a la inscripción del mismo.

(xx) Se emiten conclusiones de viabilidad por separado para constructor y proyecto asentando, en su caso, condicionantes que se deban cumplir antes de inscribir el paquete en Crédito Integral y, en su caso, aquellas a las que se les dará seguimiento durante el proceso de verificación y hasta la emisión de los DTU’s.

2.1.4 Opinión Comercial

El objetivo del Dictamen Comercial es poner en contexto la situación de la plaza (ciudad, estado) en la que se realizará el proyecto en términos económicos (industria, empleo, actividades económicas en general, aportación al PIB, viviendas en hacinamiento, oferta vs demanda, etc.).

El Dictamen Comercial revisa la viabilidad del constructor en términos de su experiencia como desarrollador de vivienda específicamente en los rubros de comercialización, titulación de vivienda, así como la experiencia que se tiene como oferente de vivienda al Instituto (ISA e ICAVI).

De igual manera, el Dictamen Comercial determina la viabilidad del proyecto (paquete) en función a la precalificación de los derechohabientes vinculados al mismo realizando un análisis comparativo de mercado para ver cómo se ve el producto ofertado en Crédito Integral comparándolo contra aquél que el mismo promotor maneja en Línea II así como con la competencia, determinando si el constructor estaría entregando al derechohabiente una mejor vivienda con base en un mejor precio y/o mejores acabados.

2.1.5 Opinión Financiera

El Dictamen 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 por el constructor para la edificación del constructor son acordes al número y tipo de vivienda a edificar.

El alcance es determinar si los ingresos por la venta de las viviendas comprendidas en el proyecto en relación al ejercicio de los créditos en Crédito Integral 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 el constructor.

2.2 Estudio de Valor por prototipo de vivienda y avalúo de terreno: El estudio de valor es el documento que proyecta el valor de la vivienda a edificarse, considerando: superficie de construcción, superficie de terreno, acabados, estructura, equipamiento, urbanización, homologación con el entorno de mercado y especificaciones generales de edificación; se realizará por prototipo de vivienda conforme a lo señalado en el inciso xviii del numeral 2.1.3.2 del presente documento. El estudio de valor por prototipos representa la base para la eventual emisión de avalúos individuales en caso de que el Instituto apruebe el paquete, se inscriba y se proceda a la posterior formalización de los créditos. Adicionalmente, **El constructor** mandará a realizar un avalúo del terreno en breña o lotificado, según sea el caso, sobre el cual se edifique el proyecto inmobiliario, mismo que servirá para establecer la base para el cálculo del anticipo conforme a los estipulado en los numerales 1.3.9 y 8.1 del presente documento. Tanto el estudio de valor como el avalúo del terreno en breña o lotificado serán realizados a través de la Unidad de Valuación que designe el Constructor siempre y cuando cuente con registro ante el INFONAVIT. Los gastos por la elaboración del estudio de valor y del avalúo de terreno correrán a cargo del Constructor.

2.3 Se emite cédula de dictaminación: Una vez realizado el estudio de factibilidad y el estudio de valor conforme a lo dispuesto en los apartados 2.1 y 2.3 respectivamente, **CUFRISA** emite una cédula de dictaminación determinando la viabilidad o no del constructor y del proyecto, presentándola al Instituto a través del Comité Interno conforme a lo estipulado en el numeral 1.3.3 del presente para que éste emita su opinión respecto al Proyecto Inmobiliario.

3.0 RESOLUCIONES Y APROBACIONES

3.1 **CUFRISA** realizará el Estudio de Factibilidad y cédula de dictaminación, documento que será entregado al Instituto.

3.2 Con la documentación presentada y obtenida la opinión favorable de las áreas conducentes involucradas del Instituto y en su caso obtenga la aprobación del paquete por el Instituto, éste último comunicará el resultado tanto al Constructor como a **CUFRISA** dentro de los 5 días hábiles posteriores a la emisión del resultado.

4.0 REQUISITOS PREVIOS A LA FIRMA DE CONTRATOS

4.1 Avalúos Individuales

Una vez que el Instituto comunique la autorización del paquete el Constructor realizará por conducto de una Unidad de Valuación que cuente con registro ante el INFONAVIT. Los avalúos por las ubicaciones requeridas.

El avalúo individual se elaborará conforme a los requerimientos de avalúo para Crédito Integral ya existentes (Valor del Terreno más el valor de las edificaciones proyectadas), valor que deberá ser congruente con el presentado en el estudio de valor inicial por prototipo de vivienda indicado en el apartado 2.2 del presente documento.

El costo de los avalúos será cubierto por el Constructor al momento de que lo soliciten y previo a la inscripción del crédito en el sistema del Instituto.

5. FIRMA DE CONTRATOS

5.1 El Contrato Maestro de Colaboración para prestar Servicios de Administración de Fondos y Verificación de Obra.

5.2 El Instituto y el Derechohabiente deberán formalizar ante Notario Público el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria destinado a la construcción en terreno propio (Crédito Integral), el cual incluya entre otros (i) la aceptación del derechohabiente a celebrar el Contrato de Prestación de Servicios de Administración de Fondos, Verificación de Obra de Viviendas y Comisión Mercantil conforme a los términos y condiciones propuestos **CUFRISA** ; (ii) la aceptación del Trabajador para otorgar a favor de **CUFRISA** el mandato con representación, para que éste celebre el Contrato de Obra a Precio Alzado con el constructor y, (iii) la transmisión de la propiedad de la tierra entre constructor y derechohabientes.

5.3 **CUFRISA** deberá celebrar, por cuenta y orden del Derechohabiente el contrato de obra a precio alzado con el Constructor.

5.4 La celebración de contratos se llevará a cabo exclusivamente cuando se cuente con el 100% de los trabajadores integrantes del paquete.

6. PROCESO DE ADMINISTRACIÓN

6.1 Una vez firmados los contratos citados en el apartado 5 anterior, de los importes correspondientes al crédito otorgado, el saldo de la subcuenta de vivienda y en su caso, el ahorro voluntario para el pago de diferencias, así como en caso de existir, el subsidio federal al que tenga derecho, el Instituto entregará a **CUFRISA** el 100% de los recursos citados en dentro de las 72 horas siguientes a la celebración de los contratos de crédito, y reporte de firmas del notario mediante depósito a la cuenta bancaria que **CUFRISA** designe para tal efecto, en el entendido que **CUFRISA** deberá mantener abierta una cuenta bancaria por cada proyecto que administre. Los recursos **CUFRISA** administre a través de esta cuenta bancaria se mantendrán totalmente aislados de sus activos. La sumatoria total de dichas cantidades deberá ser suficiente para edificar y urbanizar el total de viviendas del proyecto correspondiente.

En tanto no sean aplicados los recursos, **CUFRISA** en calidad de comisionista y administrador, invertirá los recursos en valores gubernamentales emitidos por el Gobierno Federal Mexicano y siempre con disponibilidad diaria. Una vez que hayan quedado concluidas las obras, y se haya depositado al constructor el total de los recursos a los cuales tuvo derecho por ministraciones (anticipo más avance de obra), se haya depositado al promotor fondo de garantía, e **CUFRISA** haya cobrado el total de comisiones devengadas, el monto residual en la cuenta de administración correspondiente al producto de las inversiones realizadas se abonará a los créditos de los trabajadores derechohabientes que conformaron el paquete de manera proporcional previa instrucción por escrito de los mismos o, en su caso, del Infonavit.

6.2 El Constructor deberá terminar las viviendas conforme al proyecto dentro del plazo que indique el programa de obra aprobado, contratado y validado por el estudio de factibilidad.

6.3 CUFRISA administrará los recursos durante el plazo de construcción señalado en el párrafo anterior conforme al contrato maestro de prestación de servicios de administración de fondos y verificación de obra de viviendas. En caso de que se cumpliera el plazo de construcción, incluyendo prórrogas, sin que se hubiese concluido la obra y no se hubieran aplicado el 100% de los recursos a la misma, **CUFRISA** entregará al Instituto en un plazo no mayor a 5 días hábiles los recursos y subsidios no aplicados de cada uno de los créditos otorgados a los derechohabientes, tomando en cuenta el avance de obra individual proporcionado por el verificador de **CUFRISA**.

6.4 Se relaciona también en los numerales 1.3.8 al 1.3.10 del presente.

7. PROCESO DE VERIFICACIÓN DE OBRA

CUFRISA verificará el avance de obra, calidad y apego a especificaciones, con su personal o a través de la contratación del tercero que ésta designe realizando visitas semanales al desarrollo para verificar 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 (paquete) aprobado por el Instituto,

7.1 Objetivos de la verificación:

7.1.1 Verificar mediante visitas periódicas (espaciadas semanalmente conforme al plazo del contrato de verificación y administración) a la obra haciendo revisiones documentales e inspecciones oculares, que el desarrollo de la vivienda se esté realizando de acuerdo a los Proyectos Urbanos y Arquitectónicos autorizados y registrados para el paquete.

7.1.2 Verificar la congruencia entre los Proyectos Urbanos y Arquitectónicos y la reglamentación local, estatal o federal.

7.1.3 Verificar mediante muestreos, que se estén cumpliendo los compromisos ofrecidos en cuanto a la calidad de la vivienda y promover acciones que permitan prevenir o resolver problemas que pudieran afectar ésta, así como el tiempo de entrega de las viviendas.

7.1.4 Verificar que las viviendas se estén construyendo con una calidad suficiente para procurar darles una vida útil de por lo menos el tiempo de amortización de la hipoteca.

7.1.5 Conocer en el momento de las visitas a la obra, el apego a los programas de obra y estimar el cumplimiento de las metas establecidas a este respecto.

7.1.6 Proporcionar información de cada visita, sobre el avance real de las obras a esa fecha, medido en porcentajes, para programar el ejercicio de recursos, así como para pronosticar la entrega de las viviendas.

7.2 Alcances de la verificación:

7.2.1 CUFRISA realizará, por sí o algún tercero que designe, la verificación de obra que ejecutará el Constructor autorizado de un conjunto de viviendas o viviendas individuales vinculadas a un paquete específico de Crédito Integral con base en los Lineamientos para la Prestación de Servicios de Verificación de Vivienda Infonavit (LIN_00048) y procedimiento para reportes de verificación de obra de vivienda Infonavit (PES00749), a fin de que se cumpla con la NORMA DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA CON CALIDAD. Verificará la existencia de la documentación necesaria para construir las viviendas, verificará el avance físico-financiero para efecto de hacer las ministraciones correspondientes, verificará el apego al programa físico financiero de obra y correcta inversión de los recursos y conocerá mediante los muestreos en visitas periódicas que la obra se esté ejecutando con la calidad requerida por la norma y apego a especificaciones proyecto aprobado.

7.2.2 El verificador de **CUFRISA** tendrá la obligación de conocer el proyecto ejecutivo de las obras a realizar, las especificaciones particulares del proyecto tanto para edificación como para urbanización así como los convenios o contratos que **CUFRISA** celebre para la verificación de obra.

7.2.3 El verificador de **CUFRISA** hará uso de los sistemas de comunicación y tecnológicos disponibles que permitan captar y transmitir la información veraz, oportuna, objetiva y adecuada, para que **CUFRISA** conozca en forma ordenada y periódica los detalles que requiera sobre el desarrollo y ejecución de las obras.

7.2.4 Toda la información que emita o reciba el verificador de **CUFRISA** con relación a la obra deberá quedar siempre asentada por escrito y evitar órdenes o acuerdos verbales.

7.2.5 El verificador de **CUFRISA** comunicará sus indicaciones al representante del Constructor en la obra por medio de la bitácora. Eventualmente se utilizarán oficios y/o circulares. Cuando estos documentos contengan instrucciones que deberán aplicarse en obra se transcribirá lo conducente en la bitácora.

7.2.6 Bitácora de obra.- La bitácora de obra es el medio de comunicación oficial entre **CUFRISA**, el Director Responsable de Obra y Corresponsables de Obra, y el Constructor. Las anotaciones que se asienten en la bitácora se referirán exclusivamente a las obras, y serán principalmente las relativas a modificaciones y solicitudes, y serán las únicas indicaciones con validez legal para todas las partes que intervienen en la emisión y recepción de dichas anotaciones. La bitácora deberá estar actualizada permanentemente. Se considera que transcurridas treinta y seis horas después de haberse hecho una anotación en la bitácora, se dará como aceptada por la parte receptora, aun cuando no se haya asentado contestación alguna por parte de ésta. La bitácora será proporcionada por el Constructor, foliada y con dos copias. La bitácora se iniciará con el registro de las firmas de las personas autorizadas para emitir y recibir las comunicaciones por este medio, y terminará con el asiento de los últimos detalles de la recepción final de las obras. Al término de las obras, **CUFRISA** entregará la bitácora al responsable del área técnica de la Delegación Regional correspondiente.

7.2.7 Al final de la obra **CUFRISA** presentará al Instituto un informe final que contendrá como mínimo lo siguiente: Reporte fotográfico de toda la obra, y la entrega de los documentos con los que se ejecutó la obra, tales como: licencias y permisos, programa de obra, original y final, planos actualizados, bitácora de obra, registros de obra (reportes de laboratorio, memoranda, boletines, notificaciones, citatorios, etc.), y el Acta de Recepción de la obra.

7.2.8 Las visitas de verificación tendrán una frecuencia semanal con base en el calendario de obra previamente establecido y aprobado por el Constructor y **CUFRISA**, en función a los siguientes criterios:

- a) La primera visita se realizará a más tardar 72 horas después de que **CUFRISA** haya recibido los recursos de parte del Instituto para su administración con base en el ejercicio de los créditos. Esta visita tendrá la finalidad de abrir bitácora de obra, registrar firmas, realizar el reconocimiento conforme al criterio "sin inicio de obra" de cada lote correspondiente al paquete o en su caso sugerirá dictaminar obra ejecutada con base en lineamientos de Infonavit LIN_00048 y procedimiento PES00749. Dependiendo del resultado de esta primera visita, **CUFRISA** autorizará el inicio de la obra con base en el criterio "sin inicio de obra" y/o en caso de que la dictaminación de obra ejecutada haya resultado positiva, asentando las notas correspondientes en bitácora.
- b) A partir de la primera visita, una vez autorizado el inicio de la obra, **CUFRISA** realizará visitas semanales conforme a calendario de obra aprobado.
- c) **CUFRISA** reportará al instituto y a la Conavi, el resultado de cada supervisión, evaluando siempre el correcto ejercicio de los recursos y de los subsidios respectivamente. En cada visita se verificará calidad y apego a especificaciones conforme a lineamientos Infonavit LIN_00048 emitiendo reporte fotográfico y realizando las notas en bitácora correspondientes (en lo sucesivo "visita de calidad"). La verificación de avance de obra para fines de monitoreo de cumplimiento de programa de obra y dispersión de recursos se realizará de forma quincenal intercalada con la visita de calidad emitiendo reporte de obra con base en lineamientos Infonavit LIN_00048 y procedimiento PES00749 (en lo sucesivo "visita de calidad y avance de obra") mismos que se anexan a las presentes reglas como Anexo 3 y anexo 4, respectivamente.

7.2.9 El verificador de **CUFRISA** emitirá Dictamen Técnico de Habitabilidad (DTU) por cada una de las viviendas que contempla el paquete toda vez que se encuentren terminadas al 100%, sus frentes estén totalmente urbanizados, cuenten con todos los servicios definitivos funcionando y el proyecto se encuentre al corriente en licencias, permisos, pagos de derechos por conexión de servicios, habitabilidades, recepciones de obra y demás requerimientos específicos determinados por las autoridades, todo conforme a lineamientos vigentes de verificación Infonavit LIN_00048 del 86 al 91.

7.3 Actividades de verificación por parte de CUFRI SA previas al inicio de obra (se realizan de forma preliminar desde la misma fase del estudio de factibilidad):

7.3.1 Verificar que el Proyecto Ejecutivo este completo con base en la documentación que sirvió para la emisión de la opinión de factibilidad técnica del proyecto.

- 7.3.2** Verificar que toda la información presentada en los planos corresponda con las licencias, permisos y/o autorizaciones.
- 7.3.3** Verificar que en todos los planos que integran el Proyecto Ejecutivo se indique el nombre del fraccionamiento, el nombre del frente, nombre del plano; nombre, número de registro y firma del perito o director responsable de obra.
- 7.3.4** Conocer la ubicación y las características del terreno donde se ejecuta la obra.
- 7.3.5** Conocer el estudio de Mecánica de Suelos y verificar en el Proyecto Ejecutivo el cumplimiento a las recomendaciones para el diseño estructural y de la cimentación.
- 7.3.6** Constatar la existencia y vigencia de permisos y licencias para la realización de las obras.
- 7.3.7** En caso de identificar faltantes, inconsistencias u omisiones en lo Anexos Técnicos notificarlo al Constructor. En caso de faltantes recomendará la entrega de los mismos determinando el plazo de entrega. En caso de inconsistencias u omisiones, recomendará las acciones a ejecutar.

7.4 Actividades de verificación durante el proceso de obra:

- 7.4.1** Abrir la bitácora y registrar firmas.
- 7.4.2** Asentar en bitácora las observaciones detectadas a los anexos técnicos, así como, en su caso, omisiones y/o faltantes.
- 7.4.3** Verificar mediante visitas periódicas los avances de obra reales con base al programa de obra que presente el Constructor, tanto en edificación como en urbanización.
- 7.4.4** Verificar el cumplimiento del proyecto urbano y arquitectónico y especificaciones del Proyecto Ejecutivo autorizado que está llevando a cabo el Constructor.
- 7.4.5** Verificar mediante visitas periódicas el desarrollo de las obras y anotar en la bitácora las acciones preventivas que eviten fallas de calidad, retraso a programas de obra, y resultados fuera de normas en la ejecución del proyecto ejecutivo autorizado o de las especificaciones.
- 7.4.6** Verificar que el muestreo realizado por el laboratorio de control de calidad contratado por el Constructor cumpla con el número de pruebas establecidas en su contrato de obra, y a través de los reportes correspondientes verificar el cumplimiento de lo establecido en el Proyecto Ejecutivo autorizado.
- 7.4.7** Verificar mediante visitas periódicas que las obras se estén ejecutando conforme a lo establecido en el Proyecto Inmobiliario, evaluando la calidad de ejecución de los trabajos. Para la evaluación de calidad se aplicarán los criterios establecidos en lineamientos Infonavit LIN_00048, en particular los lineamientos 32, 53 y 54, mismos que se anexan a las presentes reglas en el Anexo 3.
- 7.4.8** Verificar que los permisos y licencias del proyecto se mantengan vigentes, que el Constructor cumpla con los pagos de derechos requeridos por la autoridad local y concrete todos los permisos secuenciales necesarios para la recepción del desarrollo ya sea de forma parcial o total, habitabilidades, terminaciones de obra, cuentas prediales individuales etc.
- 7.4.9** Elaborar y presentar reportes de obra quincenales de acuerdo a los formatos establecidos por **CUFRISA**, lineamientos Infonavit LIN_00048 y procedimiento PES00749, mismos que se anexan a las presentes reglas. La presentación de los reportes deberá entregarse en la forma siguiente:

- ☐ De cada reporte de obra se debe enviar la información digitalizada vía correo electrónico a la Gerencia de Relación con Inversionistas.
- ☐ En relación a la visita de calidad, se enviarán quincenalmente la Gerencia de Relación con Inversionistas vía correo electrónico las fotografías y notas de bitácora correspondientes.
- ☐ En relación a la visita de calidad y avance de obra, la cual irá intercalada con la anterior, se enviará quincenalmente la Gerencia de Relación con Inversionistas vía correo electrónico el reporte de obra en formato Infonavit FR1, mismo que se anexa a las presentes reglas en el Anexo 5.
- ☐ El reporte de obra debe contener una opinión sobre la calidad de obra ejecutada, reportes fotográficos con sistema digital y observaciones al respecto. Se debe considerar que la evaluación se hace mediante muestreos a las viviendas.

En el reporte de obra del periodo correspondiente deberá indicarse el cumplimiento por parte del Constructor a las observaciones y/o desviaciones señaladas por el Verificador. En caso de incumplimiento **CUFRISA** notificará vía correo electrónico al responsable técnico de la Delegación Regional correspondiente y al Instituto para que se ejerciten las acciones procedentes en un tiempo no mayor a 05 días hábiles posteriores al día en que tenga conocimiento **CUFRISA**. En caso de que el Constructor no responda a las observaciones y notas del Verificador asentadas en la Bitácora de Obra y las solvete en tiempo y forma, **CUFRISA** tendrá la facultad de detener las ministraciones hasta que dichas notas hayan quedado solventadas.

Dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes **CUFRISA** enviará al Instituto a la Gerencia de Relación con Inversionistas un reporte ejecutivo sobre el status del paquete anexando el estado de cuenta de la cuenta administrada de cada paquete, así como el detalle de movimientos desde el inicio hasta el corte del periodo correspondiente.

Adicionalmente el administrador observara las reglas de reporte para el correcto ejercicio de los subsidios de la Conavi, proporcionando de igual forma los reportes pertinentes.

7.4.10 En su caso, **CUFRISA** deberá emitir informe sobre aspectos de omisión en el proyecto o su ejecución que pudieran ocasionar fallas o afectaciones estructurales, cuyas medidas de corrección deban ser dictaminadas por un especialista. El costo del dictamen será con cargo al Constructor.

7.5 Actividades al término de obra:

7.5.1 Verificar la limpieza y retiro del equipo e instalaciones del Constructor.

7.5.2 Verificar que la edificación de la vivienda esté terminada al 100%.

7.5.3 Verificar que el Constructor haya terminado las obras de urbanización con todos sus servicios e infraestructura cabecera que asegure suministros de agua potable, energía eléctrica y descarga general de drenaje a las viviendas del paquete.

7.5.4 Verificar que se cuente con terminaciones de obra, habitabilidades, recepciones de obra, pagos de derechos al corriente, así como cualquier trámite, permiso o documento requerido por la normatividad local vigente relacionado a la terminación y habitabilidad de las viviendas del paquete.

7.5.5 Entregar al responsable técnico de la Delegación Regional la documentación relacionada con el desarrollo de la obra.

7.6 Responsabilidades y obligaciones del verificador:

7.6.1 Deberá conocer perfectamente el proyecto así como sus especificaciones.

7.6.2 Verificará la correcta ejecución de los trabajos de acuerdo a los planos y especificaciones.

7.6.3 Será el responsable de rechazar un trabajo mal ejecutado, anotando en la bitácora la observación.

7.6.4 Determinará el avance de obra en edificación y urbanización mediante porcentajes por partida y concepto de obra derivados de los presupuestos de obra originales conforme a proyecto aprobado.

7.6.5 Revisará los resultados de Laboratorio, dando las recomendaciones pertinentes en caso de que los resultados no cumplan con lo especificado.

7.6.6 Preverá posibles interferencias con instalaciones existentes.

7.6.7 Revisará procedimientos constructivos y dará recomendaciones para mejorar los rendimientos, o en su caso recomendará equipos de construcción más adecuados.

7.6.8 Revisará que se haga la actualización de planos que por alguna causa sufran cambios.

7.6.9 Elaborará quincenalmente los informes de obra con base en los establecido en el numeral 7.4.9 del presente.

7.7 Incumplimiento por parte del Constructor.

En caso de incumplimiento por parte del Constructor en el Proyecto inmobiliario ejecutivo, especificaciones o programa físico financiero presentados, así como en sus obligaciones contraídas con base en el contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado, o en su caso el verificador identifique anomalías que puedan poner en riesgo la terminación en tiempo de las viviendas se efectuará lo siguiente:

7.7.1 El Verificador identifica incumplimientos o anomalías, las asienta en bitácora e informa por escrito a **CUFRISA**, dentro de los tres días hábiles siguientes.

7.7.2 CUFRI SA informa por escrito vía correo electrónico a la Gerencia de Relación con Inversionistas las irregularidades observadas y emite opinión sobre la factibilidad o riesgo de continuar con el proceso de construcción, así como propuesta de solución para darle continuidad a la conclusión del desarrollo

7.7.3 El Instituto, con base en la opinión emitida por **CUFRISA** le instruye por escrito, dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la notificación, la suspensión o continuación de las ministraciones pendientes de aplicar.

7.8 Causales de Suspensión de Obra y ministraciones:

CUFRISA tendrá la facultad de detener las ministraciones e incluso detener la obra en los siguientes casos que se enlistan a continuación de forma enunciativa más no limitativa:

☐ Cuando por causas imputables al Constructor no se dé inicio a la construcción de las viviendas y obras de urbanización en un plazo no mayor a quince días naturales a partir de la fecha de la firma del contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado.

☐ Suspensión injustificada de las obras.

☐ Negativa a reparar o reponer alguna parte de las obras o trabajos que hubiesen sido rechazados por el Verificador con base en notas de bitácora correspondientes y en apego a lineamientos Infonavit LIN_00048 numerales 32, 53 y 54 de dichos lineamientos.

☐ No cumplir con la entrega de pruebas de calidad al Verificador con base en los requerimientos de intensidad de y ejecución establecidos en lineamientos Infonavit LIN_00048, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o Normas Mexicanas (NMX) vigentes que correspondan, así como en las Intensidades Mínimas de Muestreo.

☐ No cumplir con las especificaciones del proyecto anexas al contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado relacionadas, sin limitar, con: proyecto ejecutivo de edificación, proyecto ejecutivo de urbanización y redes de infraestructura, presupuesto de edificación, presupuesto de urbanización y redes de infraestructura, programa físico financiero de edificación, programa físico financiero de urbanización y redes de infraestructura y programa físico financiero de obra consolidado,

☐ No cumplir con la consecución de los permisos, licencias, pagos de derechos por conexión de servicios y demás elementos requeridos por las autoridades locales relacionados con el proyecto en general y construcción de las viviendas, así como con la terminación y habitabilidad de las mismas.

☐ Cualquier incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado.

☐ No cumplir con el programa físico financiero de obra establecido y proyecto de inversión anexo al contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado.

☐ No cumplir con las indicaciones del Verificador y solventar en tiempo y forma las notas asentadas en bitácora.

7.9 Procedimiento para la suspensión de obra y ministraciones:

En caso de que alguna de las situaciones enunciadas en el numeral 7.8 anterior se cumpla:

7.9.1 CUFRI SA en su calidad de verificador y administrador de fondos designado por los derechohabientes, suspende ministraciones e informa al Constructor que, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores a la fecha de la notificación, deberá llevar a cabo las acciones necesarias que permitan solventar la problemática detectada. El seguimiento oficial entre **CUFRISA** y Constructor a las determinaciones, indicaciones y recomendaciones, así como el cumplimiento de las mismas, se realizará siempre a través de la bitácora de obra y oficios especiales.

7.9.2 CUFRI SA, en un plazo no mayor a 3 días hábiles de haber recibido la instrucción de suspensión de ministraciones, en un término de 15 días hábiles a partir de recibida la referida instrucción por el Instituto, determinará la viabilidad de conclusión del proyecto o la rescisión del contrato de obra y del contrato de verificación.

7.9.3 En el supuesto de que sea solventada la irregularidad observada, **CUFRISA** notificará al Instituto y éste de considerarlo procedente acordará la continuación de la obra y el ejercicio de recursos correspondientes.

7.9.4 En caso de imposibilitarse la conclusión de las obras, **CUFRISA** informará al Instituto y procederá a lo siguiente:

- ☐ Depositará en la cuenta de cheques que el INFONAVIT designe, los recursos no ministrados en un plazo no mayor a 10 días hábiles después de haber recibido la notificación de suspensión de ministraciones, y/o
- ☐ Podrá sugerir la sustitución del desarrollador por otro con interés en concluir el desarrollo y de probada solvencia moral y financiera, y/o,
- ☐ Tramitará la rescisión del contrato de obra a precio alzado con el Constructor.

8. PROCESO DE OPERACIÓN Y MINISTRACIONES

8.1 **CUFRISA** ministrará al Constructor de acuerdo al avance de obra presentado y conforme al programa físico financiero, tal como se menciona en el numeral 1.3.9 del presente documento. Podrá existir un anticipo o capital de trabajo para el constructor siempre y cuando no exceda al 80% del valor de la tierra lotificada. Para poder comenzar con el proceso de dispersión de recursos al Constructor o ministraciones, primeramente deberán haberse cumplido los puntos señalados en los numerales 4.0, 5.0 y 6.1 del presente documento, además de haberse realizado la apertura de la bitácora de obra, registro de firmas y reconocimiento por parte del Verificador de **CUFRISA** con base en el criterio “sin inicio de obra” de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.2.8 inciso “a” de estas reglas.

8.2 Posterior al anticipo, las ministraciones correspondientes al avance de obra se realizarán de forma quincenal en sincronía con las visitas de verificación de acuerdo a calendario de visitas establecido con base en el programa físico financiero de obra y en estricto apego al avance de obra cuantificado por el Verificador de **CUFRISA**, así como a lo estipulado en el numeral 7.2.8 inciso “b” del presente documento.

8.3 El verificador de **CUFRISA** cuantificará el avance de obra, vivienda por vivienda en estricto apego a los ponderadores o incidencias en porcentaje por partida y concepto de obra derivados del presupuesto autorizado (edificación y urbanización) vinculado al contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado.

8.4 Las ministraciones por avance de obra se calculan desde el área de operaciones de **CUFRISA** con base en el avance de obra individual vivienda por vivienda reportado por el Verificador de **CUFRISA** y validado por su área técnica. Cada vivienda, de acuerdo a su avance de obra, genera un monto a disponer de los recursos administrados con base en su valor de prototipo dentro de la mezcla del paquete. La sumatoria de los disponibles por vivienda genera el monto bruto total a disponer antes de aplicar deducciones como el fondo de garantía del 10% y la retención por comisiones de **CUFRISA** establecidas en los numerales 1.4.2 y 1.4.3 del presente documento. Las deducciones mencionadas se describen en el numeral 8.10 de estas reglas de operación.

8.5 El programa de ministraciones vinculado a las visitas de verificación tiene como base el calendario de obra o programa físico financiero y flujo de efectivo del proyecto de inversión establecido en el contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado, mismo que tendrá un plazo máximo de 6 meses por paquete. Podrá existir una prórroga de 2 meses siempre y cuando esté justificada por el Constructor debiendo contar con el visto bueno de **CUFRISA** y la autorización del Instituto.

8.6 Con la finalidad de que **CUFRISA** libere los recursos de cada una de las ministraciones que resulten del avance de obra debe cumplirse lo siguiente:

a) No tener atrasos con respecto al programa físico financiero de obra. Es decir, el avance de obra real ejecutado cuantificado por el Verificador de **CUFRISA** al momento de la visita quincenal programada conforme al numeral 7.2.8 inciso “b” del presente documento deberá ser igual o mayor al estipulado en el programa físico financiero de obra establecido en el contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado.

b) El constructor deberá haber solventado las notas asentadas en bitácora referentes a las observaciones realizadas por el verificador de **CUFRISA**, en especial a la entrega de aclaraciones en cambios de especificaciones, entrega de pruebas de calidad conforme intensidad de muestreo y criterios establecidos en lineamientos Infonavit LIN_00048, en particular los lineamientos 32, 53 y 54, mismos que se anexan a las presentes reglas en el Anexo 3.

8.7 Se descontará un 10% en cada una de las ministraciones para conformar un fondo de garantía mismo que será devuelto al Constructor al final de la obra toda vez que el verificador de **CUFRISA** haya emitido los DTU's de todas las viviendas que componen el paquete.

8.8 Las ministraciones por avance de obra se realizarán a más tardar 3 días hábiles posteriores de haber visitado el desarrollo, y se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta del Constructor especificada en el contrato de obra a precio alzado y

tiempo determinado, habiendo cumplido primeramente con lo estipulado en el numeral 8.2 de las presentes reglas. Los estados de cuenta bancarios servirán como comprobantes de entrega de las ministraciones.

8.9 Por cada ministración, incluyendo el anticipo y en su caso depósito de fondo de garantía **CUFRISA** generará una liquidación. Para el caso de las liquidaciones por lo que hace a las ministraciones por avance de obra, éstas serán el soporte para la dispersión de recursos con base en el sustento del avance de obra generado por el Verificador de **CUFRISA** en la visita correspondiente.

8.10 De acuerdo a su concepto, **CUFRISA** generará tres tipos de liquidación:

a) Liquidación del anticipo: Es la liquidación que se genera por lo que hace a la dispersión del anticipo. Para esta liquidación, la única deducción que se considera es la retención del fondo de garantía del 10% sobre el monto contratado correspondiente al valor total del proyecto.

b) Liquidación de ministraciones por avance de obra: Es la liquidación que se genera con respecto a la disponibilidad de recursos generada con base en la cuantificación de avances de obra realizada por el Verificador de **CUFRISA** en cada visita realizada en función a lo establecido en el numeral 7.2.8 inciso "b" del presente documento. Para estas liquidaciones se consideran las siguientes deducciones: (i) retención del fondo de garantía del 10% sobre el monto contratado correspondiente al valor total del proyecto; (ii) deducción por concepto de cobro mensual de la comisión por administración de fondos y verificación de obra con base en lo establecido en el numeral 1.4.2; (iii) deducción por concepto de cobro mensual de la comisión mercantil con base en lo establecido en el numeral 1.4.3. Una vez realizadas estas deducciones, el monto de liquidación neto (disposición menos deducciones) es la cantidad que eventualmente se dispersa al Constructor en cada ministración de avance de obra.

c) Liquidación del fondo de garantía: Es la liquidación que se genera al final del proceso una vez que la obra se ha concluido al 100% y el verificador de **CUFRISA** ha emitido DTU's para cada una de las viviendas que componen el paquete. Para esta liquidación no se considera ninguna deducción.

8.11 Cada liquidación deberá estar acompañada por:

a) Hoja de liquidación asentando datos generales del paquete (nombre del Constructor, nombre del proyecto, valor del proyecto que es igual al monto a administrar y monto del anticipo (calculado al 80% del valor de la tierra lotificada), fecha de la liquidación, monto a disponer, deducciones, por disposición neta (disposición menos deducciones, en su caso) y deberá estar autorizada por el Gerente de Operaciones y Director de Crédito de **CUFRISA**.

b) Cédula de ministraciones: Estado de movimientos interno que registra las liquidaciones generadas por anticipo, ministraciones por avance de obra, deducciones por retención del fondo de garantía, deducciones por cobro de comisiones de **CUFRISA** y finalmente ministración del fondo de garantía. Los movimientos registrados en esta cédula de ministraciones deben cuadrar con el estado de cuenta bancario correspondiente a la cuenta administrada por **CUFRISA**.

c) Copia de la transferencia interbancaria (dispersión de recursos) realizada a la cuenta del Constructor establecida en el contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado.

d) Copia del estado de cuenta de la cuenta administrada por **CUFRISA** reflejando la salida de los recursos misma que debe cuadrar con la cédula de ministraciones.

e) Reporte de obra interno en formato **CUFRISA**, firmado por su Gerente Técnico, mismo que proviene a su vez del reporte del Verificador con base en el formato de reporte de obra Infonavit FR1 que se integra a las presentes reglas como Anexo 5. Estos reportes proporcionan el soporte de avance de obra vivienda por vivienda que a su vez generan el disponible para ministrar especificado en el numeral 8.4 del presente documento. Adicionalmente, los reportes de obra validan el cumplimiento del Constructor con base en lo señalado en el numeral 8.6 de estas reglas.

f) Reporte de obra Infonavit en formato FR1.

8.12 Las liquidaciones mencionadas en los numerales 8.9, 8.10 y 8.11 conforman el sustento de la operación y administración de los recursos del paquete en Crédito Integral mismas que **CUFRISA** deberá enviar al instituto y al Constructor a más tardar 48 horas después de la dispersión de los recursos de cada ministración para fines de soporte de la operación y registro contable. Junto con la liquidación correspondiente, **CUFRISA** enviará al Constructor la factura correspondiente, en su caso, por el cobro de las comisiones estipuladas en los numerales 1.4.2 y 1.4.3 del presente documento.

8.13 En caso de que **CUFRISA**, con base en el avance de obra, no ministre al Constructor en el tiempo establecido sin causa justificada y en apego a lo señalado en el numeral 7.8 del presente documento, el Constructor notificará al Instituto, para proceder conforme a lo siguiente:

a) El Instituto informará por escrito a **CUFRISA** sobre el incumplimiento de las ministraciones al Constructor, concediéndole una prórroga de 3 días hábiles para llevar a cabo la ministración; siempre con apego al avance de obra presentado o bien para que dé a conocer las causas por las cuales no realizó la ministración.

b) En caso de cumplirse la prórroga arriba señalada sin que exista ministración para el Constructor o sin que **CUFRISA** haya acreditado que existía una causa justificada para no haber realizado la ministración, el Instituto, a petición de los Derechohabientes integrantes del Paquete de Crédito Integral, notificará por escrito a **CUFRISA** la rescisión del Contrato de Servicios, debiendo entregar al Instituto el importe de los recursos no ministrados, junto con las cantidades que deriven de la sanción aplicable conforme a lo dispuesto en el párrafo 8.14 siguiente. Los recursos deberán depositarse en la cuenta bancaria que el Instituto designe por escrito en un plazo no mayor a 10 días hábiles siguientes a la notificación de rescisión que reciba **CUFRISA**.

8.14 Pena convencional: **CUFRISA** pagará a los acreditados derechohabientes el 0.15% del saldo que no se haya ministrado conforme al avance de obra respectivo en términos de lo dispuesto en el apartado 8.1 anterior, por cada día que transcurra sin haber ministrado conforme al criterio establecido en el numeral 8.6 de estas reglas o devuelto los recursos en el tiempo establecido en el numeral 7.9.4. Los importes derivados de esta pena convencional deberán ser descontados de las comisiones de **CUFRISA** mencionadas en los numerales 1.4.2 y 1.4.3 del presente documento y se sumarán al monto residual que al final se obtenga producto de la inversión de los recursos durante el plazo de construcción mencionado en el numeral 8.16 del presente documento. En caso de que los montos que generan dichas comisiones no sean suficientes para cubrir la pena establecida, **CUFRISA** deberá depositar la diferencia en la cuenta administrada.

8.15 Con base en lo establecido en los numerales 1.4.2 y 1.4.3 de estas reglas de operación, **CUFRISA** descontará en alguna de las ministraciones del mes las comisiones correspondientes a la administración de fondos y verificación de obra y comisión mercantil. Es decir, **CUFRISA** podrá descontar la comisión mensual devengada en alguna de las liquidaciones del mes especificadas en el numeral 8.10 inciso "b" de estas reglas de operación. Si el plazo de construcción es de 6 meses y por cada mes se generan dos liquidaciones por concepto de ministraciones por avance de obra con base en el programa quincenal de visitas establecidas en el numeral 7.2.8 inciso "b", **CUFRISA** descontará sus comisiones correspondientes en alguna de las dos liquidaciones correspondientes al mes devengado.

8.16 En tanto no sean ministrados los recursos que no tengan disponibilidad conforme al avance de obra, **CUFRISA** en calidad de comisionista y administrador, invertirá los recursos en valores gubernamentales emitidos por el gobierno federal mexicano y siempre con disponibilidad diaria. Una vez que hayan quedado concluidas las obras, se haya depositado al constructor el total de los recursos a los cuales tuvo derecho por ministraciones (anticipo más avance de obra), se haya depositado al promotor fondo de garantía, y **CUFRISA** haya cobrado el total de comisiones devengadas, el monto residual en la cuenta de administración correspondiente al producto de las inversiones realizadas, se abonará a los créditos de los trabajadores, derechohabientes que conformaron el paquete de manera proporcional

8.17 Con base en lo estipulado en los numerales 8.1 al 8.16 referentes a la operación y administración de los recursos, la cuenta bancaria administrada sólo podrá reflejar los siguientes movimientos de abono:

- a) Depósitos correspondientes a los créditos ejercidos más diferencias de los derechohabientes que integran el paquete identificados por su número de crédito en la referencia bancaria. Es decir, deberán realizarse tantos abonos que sean necesarios por este concepto como derechohabientes integran el paquete y sus créditos ejercidos.
- b) Depósito de capital de inversión.
- c) Abono de intereses por inversión.
- d) Depósito de Subsidios de Conavi.
- e) Abono de intereses por inversión de los subsidios de Conavi.

8.18 Con base en lo estipulado en los numerales 8.1 al 8.16 referentes a la operación y administración de los recursos, la cuenta bancaria administrada sólo podrá reflejar los siguientes movimientos de cargo:

- a) Ministración del anticipo.
- b) Ministraciones por avance de obra.
- c) Ministración del fondo de garantía.

- d) Cargos mensuales por comisiones de **CUFRISA** (comisión por administración de fondos y verificación de obra y comisión mercantil).
- e) Cargo por inversión (inversión diaria de recursos no ministrados o sin disponibilidad por avance de obra).
- f) Comisiones bancarias por transferencia o SPEI (ministraciones y cargo de comisiones de **CUFRISA**).
- g) Con cargo a las comisiones que correspondan a **CUFRISA**, para cubrir gastos de supervisión.
- h) IVA de comisiones bancarias por transferencia o SPEI.
- i) Comisión bancaria por consulta de movimientos.
- j) IVA por consulta de movimientos.
- k) Cargo por concepto de pago a capital a los créditos de los derechohabientes que conforman el paquete. Es decir, después de haberse realizado todos los cargos anteriores, el saldo residual en la cuenta de administración es el rendimiento neto producto de la inversión de los recursos durante el plazo de construcción y administración de recursos. Dicho monto será repartido de forma prorrateada por cada derechohabiente y abonado a su crédito como pago a capital quedando así cerrada la cuenta de administración y dando por concluido el paquete en Crédito Integral.