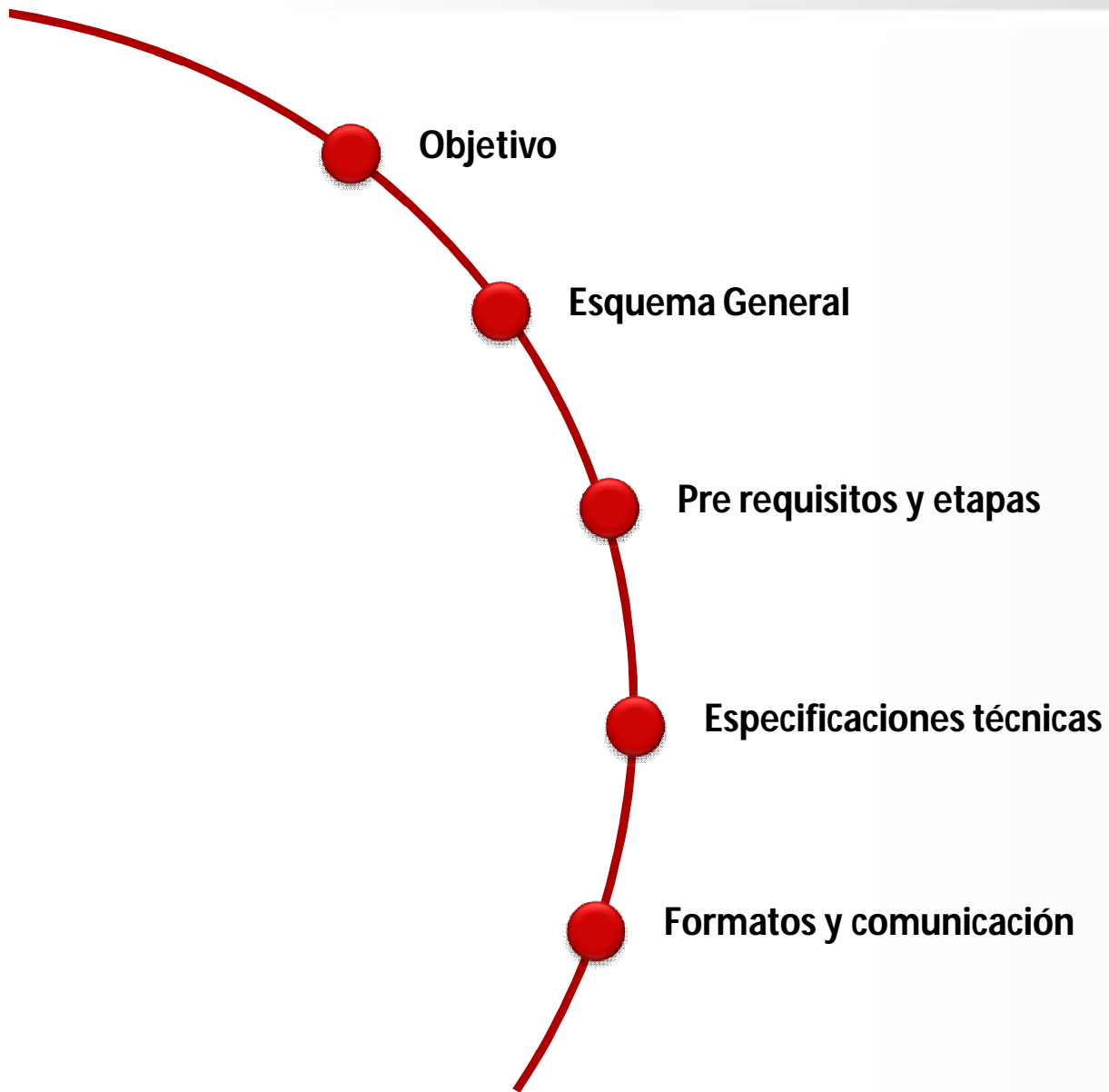




Registro de Promotores Inmobiliarios como Proveedores del INFONAVIT





Que queremos y hasta donde llegamos....



Objetivo:

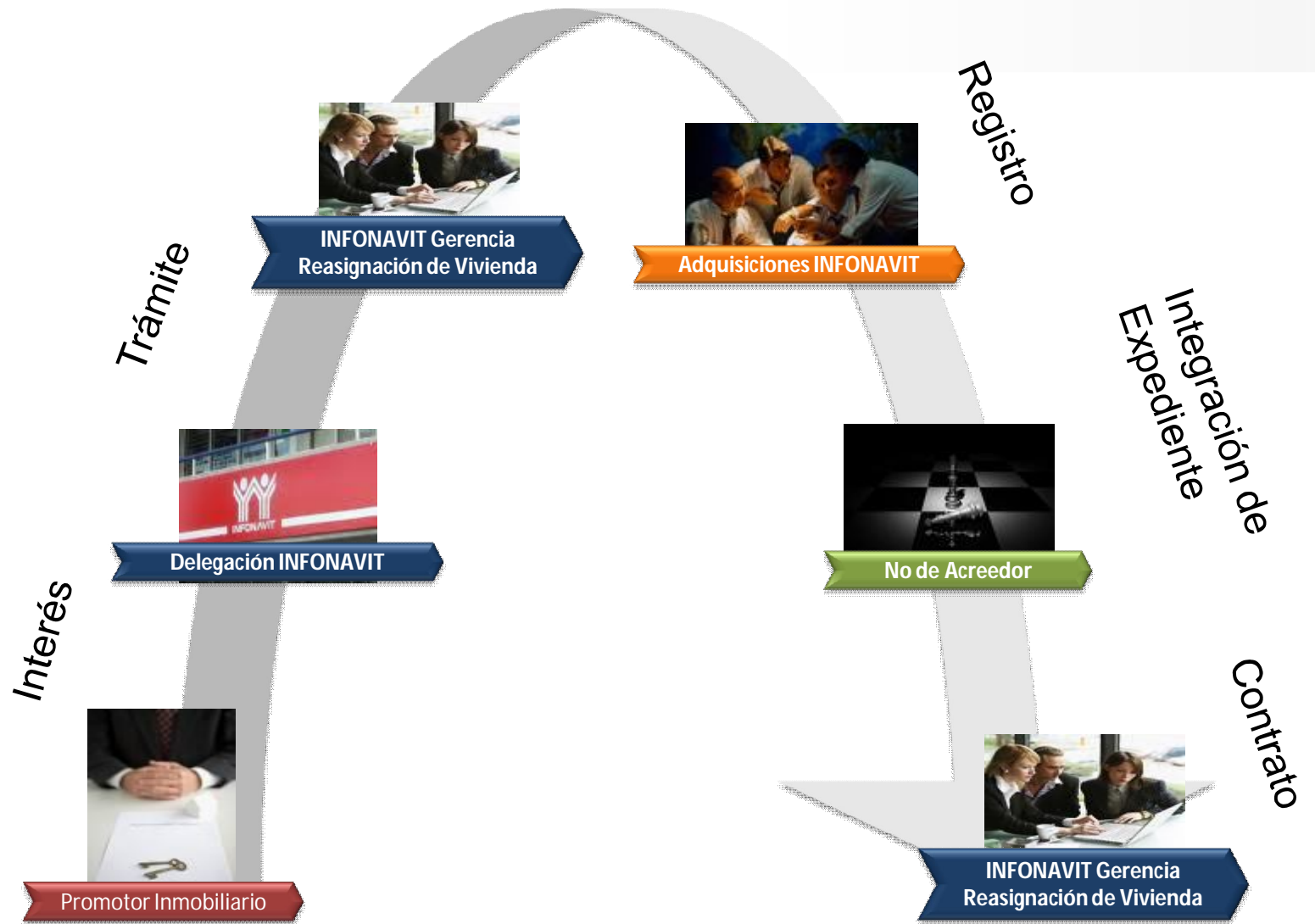
Mostrar de forma simple el procedimiento y requerimientos de información necesarios para que un Promotor Inmobiliario se Registre como Proveedor del INFONAVIT.

Alcance:

Contemplamos el proceso desde que existe un proveedor interesado en trabajar con el infonavit y en específico en la venta de vivienda recuperada como Promotor Inmobiliario, hasta la firma del contrato.



Este es el esquema general del proceso....



Los pre requisitos para trabajar en el infonavit como Promotor Inmobiliario son los siguientes....



- Estar legalmente constituido, con una antigüedad mínima de tres años acreditado.
- El objeto social debe ser referente al objeto del contrato.
- Capacidad financiera que les permita sufragar los gastos y costos de la operación.
- Tener dos años como mínimo de experiencia en la prestación de servicios materia del objeto del contrato.
- Oficinas montadas en la Delegación Regional correspondiente o el compromiso de instalación de las mismas.



Las etapas para ser registrado y contratado como proveedor (Promotor Inmobiliario) en el infonavit son las siguientes....



➤Primera etapa: El promotor inmobiliario interesado solicita información para registrarse como proveedor....y se valida si cumple con los pre requisitos....

➤Segunda etapa: Se recaba la información y se lleva acabo el pre registro del promotor inmobiliario....una vez obtenido, se genera el número de acreedor....

➤Tercera etapa: Generamos el contrato, se firma y se recibe la fianza....

Nota muy importante: La información deberá ser entregada de forma física (hojas impresas) y en archivos electrónicos, según especificaciones técnicas (láminas número 15, 16 y 17).

Los archivos electrónicos serán almacenados por la delegación regional y la gerencia de reasignación de vivienda, y de forma física únicamente por la gerencia de reasignación de vivienda. El único documento que tendrá en original la delegación es el contrato ya firmado.



Para la primera etapa (solicitud de información) debemos llevar acabo lo siguiente....



El proveedor interesado podrá solicitar información a la gerencia de reasignación de vivienda o en las delegaciones regionales; todo el proceso posterior, se debe llevar desde la delegación regional por medio del titular de crédito....

El titular de crédito validará si el interesado cumple con los pre requisitos con la siguiente información....

- Acta constitutiva original y modificaciones o Acta de Nacimiento.
- Copia de tres contratos celebrados con clientes en los últimos dos años o copia de ultima factura emitida a cada uno de ellos.
- Estados financieros.
- Tres Estados de Cuenta.

Al cumplir con esta etapa de forma positiva, el titular de crédito le solicitará la siguiente información....segunda etapa....



En la segunda etapa generamos el pre registro y número de acreedor del promotor inmobiliario como proveedor en el infonavit....



Para generar el pre registro necesitamos la siguiente información:

- Formato de Registro (Excel).
- Alta en SAT.
- Identificación de Representante Legal.
- Currículum empresarial ó Currículum Personal.

El titular de crédito de la delegación regional, enviará a la gerencia de reasignación de vivienda la información en archivo electrónico exclusivamente de la primera y segunda etapa para que se lleve acabo la generación del pre registro del promotor inmobiliario. Como resultado obtendremos el “Número de pre registro” por parte del área de adquisiciones....este documento debe ser guardado de forma electrónica y física....

Continua....



Continuación....En la segunda etapa generamos el pre registro y número de acreedor del promotor inmobiliario como proveedor en el infonavit....



Para generar el acreedor, necesitamos la siguiente información:

- Poder notarial del Representante Legal.
- Carta de no adeudo al infonavit.
- Modificaciones o transformaciones al Acta Constitutiva.
- Numero de Registro Patronal (NRP) ante el IMSS.
- Clave Única de Registro Poblacional (CURP).
- Comprobante de Domicilio fiscal.
- Formato de Clave Interbancaria para efectuar pagos vía transferencia electrónica.

Continúa....



Continuación....En la segunda etapa generamos el pre registro y número de acreedor del promotor inmobiliario como proveedor en el infonavit....

El titular de crédito de la delegación regional, enviará a la gerencia de reasignación de vivienda la información en archivo electrónico de la continuación de la segunda etapa, así como los documentos de forma física de la primera y segunda etapa ya completa.... Como resultado obtendremos el “Número de Acreedor” por parte del área de adquisiciones....este documento debe ser guardado de forma electrónica y física....



En la tercera etapa generamos el contrato y recibimos fianza del promotor inmobiliario....



Una vez que tenemos el número del acreedor y a petición del titular de crédito de la delegación regional, la gerencia de reasignación de vivienda genera el contrato y lo formaliza de la siguiente forma:

- Genera contrato de promotor inmobiliario.
- Gerencia de reasignación de vivienda envía a titular de crédito de delegación regional contrato en archivo electrónico para que nos de vobo de los siguientes datos en específico:
 - Datos delegación y delegado, Datos de Promotor Inmobiliario, Vigencia, Valor del contrato y fianza, Número de contrato y Fecha firma de contrato.
- Impresión en cuatro tantos en hojas membretadas y rubricado por personal asignado de la gerencia de reasignación de vivienda.

Continúa....



Continuación....En la tercera etapa generamos el contrato y recibimos fianza del promotor inmobiliario....



- Si las oficinas del promotor inmobiliario se encuentran en el DF, firmará el contrato en la gerencia de reasignación de vivienda, al tenerlo firmado se envía a la delegación regional para ser firmado por el titular de crédito y delegado. Si el promotor inmobiliario se encuentra en la delegación regional, se envía a la delegación regional para ser firmado por el promotor inmobiliario, titular de crédito y delegado.
- Una vez firmado el contrato, la delegación se quedará con el primer tanto, el promotor inmobiliario con el segundo tanto (se entregara al promotor en la delegación regional o en el DF según esté ubicado) y el tercer y cuarto tanto se regresan a la gerencia de reasignación de vivienda.

Continúa....



Continuación....En la tercera etapa generamos el contrato y recibimos fianza del promotor inmobiliario....



El promotor inmobiliario tiene diez días hábiles para entregar la fianza a la delegación regional y a su vez será enviada en original a la gerencia de reasignación de vivienda para la gestión con el área de adquisiciones e inscripción del contrato....este documento debe ser guardado de forma electrónica y física....

La fianza es obligatoria y por contrato; el valor es por el 10% del monto máximo del contrato sin incluir el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

Deberá ser expedida a favor del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y debe contener el objeto del presente contrato, así como el número asignado al presente contrato, y la fecha de formalización del mismo.

Continúa....



Continuación....En la tercera etapa generamos el contrato y recibimos fianza del promotor inmobiliario....



Debe tener los siguientes textos:

“La presente garantía de cumplimiento de Contrato podrá ser cancelada únicamente mediante escrito expedido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y estará vigente por todo el tiempo que dure la prestación del servicio materia del presente contrato y durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan hasta que se dicte resolución definitiva por la autoridad competente”.

“La Afianzadora se somete al procedimiento establecido en los Artículos 93, 94, 95 Bis y 118 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y renuncia a los beneficios que le concede el Artículo 119 de la misma Ley. Asimismo, renuncia a los beneficios de orden y excusión a que se refieren los Artículos 2814, 2815, 2817 y demás relativos del Código Civil Federal”.

Mientras el promotor inmobiliario no otorgue la póliza de fianza antes descrita, con los requisitos que al efecto se le señalan, no se cubrirán las cantidades correspondientes al pago de los servicios.



Especificaciones técnicas para la entrega de la información....



Especificaciones generales....

- Los archivos electrónicos deben ser extensión “.pdf”, y debe ser un archivo por documento. Todos los archivos deben estar dentro de una carpeta con el nombre completo de la empresa o persona.
- Los documentos de forma física (en papel), se deben entregar en una carpeta Vinil Blanco, 1 pulgada, argolla en “O” con capacidad de 200 hojas y sobres plásticos para introducir la documentación en estos (enviar 5 sobres adicionales para la documentación que se agregue).
- La gerencia de reasignación de vivienda solo recibirá información por parte del titular de crédito.
- El contrato deberá ser a petición expresa del titular de crédito o delegado regional correspondientes.



Especificaciones técnicas para la entrega de la información.....



Etapa	Documentación Requerida:	Persona Moral	Persona Física	Observaciones
Primera	Acta constitutiva original y modificaciones	X		
Primera	Acta de nacimiento.		X	
Primera	Copia de tres contratos celebrados con clientes en los últimos dos años o copia de última factura emitida a cada uno de ellos.	X	X	
Primera	Estados financieros.	X		Dictaminados del último periodo y anterior.
Primera	Tres Estados de Cuenta.	X	X	El más reciente no debe tener antigüedad mayor a un mes, y la dirección debe coincidir con la del la cédula de Hacienda, de no coincidir, generar carta en hoja membretada y firmada por representante legal explicando causa.

Etapa	Documentación Requerida:	Persona Moral	Persona Física	Observaciones
Segunda (Pre registro)	Formato de Registro (Excel).	X	X	Los nombres deben iniciar con los Apellidos y posteriormente el o los nombres. El nombre de la empresa o persona debe ir en letras mayúsculas.
Segunda (Pre registro)	Alta en SAT.	X	X	RFC con cédula, domicilio y actividad fiscal. Se debe imprimir del portal de Hacienda y que no tenga antigüedad mayor a un mes.
Segunda (Pre registro)	Identificación de Representante Legal.	X	X	IFE o Pasaporte
Segunda (Pre registro)	Curriculum empresarial.	X		En papel membretado
Segunda (Pre registro)	Curriculum Personal.		X	En papel membretado



Especificaciones técnicas para la entrega de la información....



Especificaciones particulares....

Etapa	Documentación Requerida:	Persona Moral	Persona Física	Observaciones
Segunda (Acreedor)	Poder notarial del Representante Legal.	X		Si está incluido en el cuerpo del Acta constitutiva, señalar la cláusula.
Segunda (Acreedor)	Carta de no adeudo al infonavit.	X	X	Se solicita en la Delegación con el área de Fiscalización.
Segunda (Acreedor)	Modificaciones o transformaciones al Acta Constitutiva.	X		En caso de no haber sufrido modificaciones, carta declaratoria donde se informe esta situación.
Segunda (Acreedor)	Numero de Registro Patronal (NRP) ante el IMSS.	X	X	Si no se cuenta con el Registro, carta declaratoria en donde se señalen las razones.
Segunda (Acreedor)	Clave Única de Registro Poblacional (CURP).		X	
Segunda (Acreedor)	Comprobante de Domicilio fiscal.	X	X	No mayor a un mes de antigüedad
Segunda (Acreedor)	Formato de Clave Interbancaria para efectuar pagos vía transferencia electrónica.	X	X	En papel membretado y firmada en original por Representante Legal.

Etapa	Documentación Requerida:	Persona Moral	Persona Física	Observaciones
Tercera	Plantilla del personal involucrado y esquema de contraprestaciones e incentivos económicos al personal	X	X	
Tercera	Fianza	X	X	Máximo 10 días hábiles posterior a la firma del contrato.

Se anexan los formatos que son necesarios....



➤ Formato de Registro



Libro de
Microsoft Office Excel 2

➤ Formato de Clave Interbancaria



Documento de
Microsoft Office Word 9

➤ Contrato Promotor Inmobiliario



Documento de
Microsoft Office Wo



Comunicación:

Contacto:

➤ José Daniel González Zacarías
Gerente de Reasignación de Vivienda

dgonzalezz@infonavit.org.mx

➤ Benito Helder Albarrán Alvarado
Consultor Sr. Reasignación de Vivienda

balbarran@infonavit.org.mx

➤ Cesar Pimienta Martínez
Analista Especializado Reasignación de Vivienda

cpimienta@infonavit.org.mx

Dirección:

➤ Avenida de las Culturas No. 101 – 2º piso. Colonia San Pedro Xalpa, Delegación Azcapotzalco, México Distrito Federal, C.P. 02110

