



CREDITERRENO INFONAVIT

IBDO

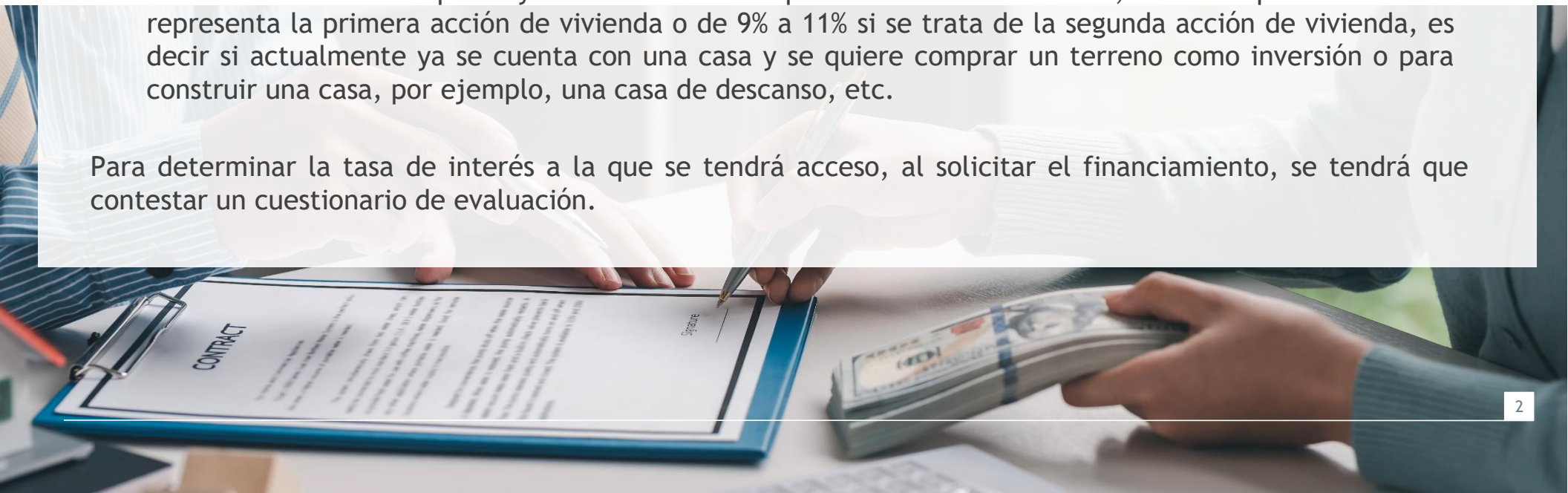
Como una opción más a las necesidades de vivienda de los trabajadores, el Infonavit en el marco de su 50 aniversario, el pasado mes de abril lanzó el nuevo esquema de crédito denominado “Crediterreno Infonavit”, una solución de crédito para comprar un terreno de uso habitacional o mixto, que incluya uso habitacional para construir una casa de acuerdo a las necesidades y preferencias de los trabajadores.

Este nuevo crédito trae una serie de facilidades, entre ellas, que se requieren menos puntos para solicitar el financiamiento para comprar un terreno que para comprar una casa.

Las características de Crediterreno Infonavit son las siguientes:

- ▶ Es un financiamiento que puede ser pagado en máximo 15 años, considerando que el plazo más la edad del trabajador no sea mayor a 70 años, no obstante, existe la ventaja de poderse liquidar anticipadamente hasta en 11 años, debido a que las aportaciones patronales (5%) se destinarán al pago del capital.
- ▶ El monto máximo del financiamiento dependerá de la capacidad de pago del trabajador y podrá ser de hasta 1.9 millones de pesos y la tasa de interés podrá ser de 6.5% a 8.2%, si la compra del terreno representa la primera acción de vivienda o de 9% a 11% si se trata de la segunda acción de vivienda, es decir si actualmente ya se cuenta con una casa y se quiere comprar un terreno como inversión o para construir una casa, por ejemplo, una casa de descanso, etc.

Para determinar la tasa de interés a la que se tendrá acceso, al solicitar el financiamiento, se tendrá que contestar un cuestionario de evaluación.



Requisitos que debe cumplir el trabajador que tenga la intención de solicitar este tipo de crédito:

- ▶ Ser derechohabiente del Infonavit con relación laboral vigente.
- ▶ Cumplir con las reglas de negocio acordes con las políticas vigentes del Infonavit, relativas al crédito para compra de terreno del Infonavit.
- ▶ Autorizar la consulta del buró de crédito.
- ▶ No tener un crédito Infonavit vigente.
- ▶ Estar registrado en una AFORE.

Puntos necesarios para solicitar el “Crediterreno Infonavit”.

Para solicitar este esquema de crédito, lo primero que se debe hacer es precalificarse para saber si cumplen con los puntos necesarios.

En este sentido, Crediterreno Infonavit cuenta con un sistema de puntaje específico, denominado B900, con el que sólo será necesario cumplir con 980 puntos para comprar un terreno, y no 1,080 puntos que son los que se piden para adquirir una casa.

Es importante recordar que, para alcanzar el puntaje necesario se considera el número de bimestres cotizados, la edad, salario, saldo en la Subcuenta de Vivienda, estabilidad laboral, comportamiento de pago y el giro o actividad de la empresa para la que el trabajador labora, así como el tipo de trabajo que desempeña.

En la siguiente tabla se muestra el rango de los puntos que se pueden obtener de acuerdo con las variables que califica el INFONAVIT:

Variables	Puntos
Bimestres cotizados	De 82 a 173
Edad del acreditado	De 96 a 104
Salario Diario Integrado (UMA's)	De 101 a 132
Saldo de la Subcuenta de Vivienda	De 106 a 313
Estabilidad Laboral	De 90 a 131
Comportamiento de pago de la empresa	De 118 a 78
Giro de la empresa	De 138 a 77
Tipo de trabajo	De 112 a 95

Incluso, con Crediterreno Infonavit se puede acceder a un bono en puntos, dependiendo del estado donde esté ubicado el terreno que se quiere comprar.

Si el terreno se encuentra en los estados de Chiapas, Guerrero, Hidalgo, Morelos, Oaxaca, Tabasco, Tlaxcala o Veracruz (entidades de alta demanda), el bono será de 134 puntos; pero si está ubicado en cualquiera de las otras entidades del país, el bono será de 109 puntos.

¿Cómo tramitar un Crediterreno Infonavit?

Para solicitar este financiamiento se debe realizar lo siguiente:

- ▶ Elegir un terreno.
- ▶ Ingresar al portal Mi Cuenta Infonavit (micuenta.infonavit.org.mx) para seleccionar el valuador que efectuará el avalúo y el dictamen técnico de la propiedad, así como para precalifarse y conocer el monto disponible para el crédito.
- ▶ Identificar el monto del crédito en la opción: “Me interesa un Crédito”
- ▶ Completar el curso: “Saber más para decidir mejor”.
- ▶ Integrar el expediente con los documentos solicitados y llenar la solicitud de crédito.
- ▶ Inscribir el crédito en el CESI (Centro de Servicio Infonavit) más cercano.

¿Qué características debe tener el terreno?

El terreno que se desee comprar debe ubicarse cerca de hospitales o clínicas, escuelas, tiendas de abasto, espacios recreativos y fuentes de empleo, y contar con servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, recolección y disposición de basura, telecomunicaciones y alumbrado público.

También es importante que esté fuera de cualquier zona de riesgo como cavernas, fallas geológicas, rellenos sanitarios, áreas con riesgo de inundación y que se encuentre alejado de ductos subterráneos o líneas de alta tensión y zonas que por normativa se encuentren restringidas.

Para comprobar que el terreno cumple con los requisitos, se tiene que presentar el título de propiedad individual libre de gravamen, constancia de alineamiento y número oficial de terreno y el documento oficial que acredite el uso de suelo habitacional o mixto con uso habitacional.

Algunos aspectos que se deben tener en cuenta

Las alternativas de financiamiento que el Infonavit tiene disponibles para la compra de terreno son Crédito Infonavit (Tradicional), Infonavit Total y Cofinavit.

El monto de crédito, tasa de interés y en general las condiciones financieras se determinarán con base en la situación personal del trabajador, como ya se mencionó. Si se elige la opción de Cofinavit se podrá sumar el crédito que otorgue la entidad financiera.

Tomar en cuenta que, el monto de crédito será máximo del 100% del valor que resulte menor entre el importe del avalúo y el valor de compra.

El plazo del crédito será a la elección del trabajador, desde 5 hasta 15 años. Considerando que la suma de

la edad más el plazo del crédito no debe exceder los 70 años, es importante considerar que, a menor plazo seleccionado, se disminuye el monto de crédito a otorgar por el Infonavit, lo cual permite que más adelante se pueda disponer de otro crédito para construcción en el terreno.

Se podrá liquidar el crédito de manera anticipada, es decir, realizar pagos anticipados sin ninguna penalización.

Es de suma importancia saber que el terreno queda como garantía de pago del crédito.

Además, se cuentan con apoyos como: seguro de vida, seguro por incapacidad (total y permanente), fondo de protección de pagos y prórroga en caso de pérdida de empleo.



Comentarios finales

Recordemos que el Infonavit es una institución de solidaridad, servicio y seguridad social del Estado, que tiene como objetivo otorgar crédito barato y suficiente para que los trabajadores del sector formal puedan acceder a una vivienda. Asimismo, es la hipotecaria más grande en América Latina y la cuarta en el mundo; desde su creación en 1972 a la fecha, el Instituto ha colocado más de 11.6 millones de créditos en México, por ello sin duda, esta nueva opción de crédito permitirá a los trabajadores hacerse de un patrimonio con la compra de un terreno que posteriormente les permita construir de manera gradual, una vivienda acorde a sus necesidades o preferencias, incluso accediendo a un segundo crédito para construir dicha vivienda.

Finalmente, aquellos derechohabientes interesados en solicitar este financiamiento tienen que ingresar al portal en internet del Infonavit, en el apartado: “Acceder a Mi Cuenta Infonavit” en la opción: “Me Interesa un Crédito” Compra de Terreno, identificar el monto de su crédito y sus condiciones financieras, integrar el expediente con los documentos solicitados, llenar la solicitud del crédito e inscribir su financiamiento en el CESI más cercano.

A photograph of a modern building with a glass facade, reflecting the sky and surrounding urban environment. The building has a series of vertical glass panels and horizontal louvers. The foreground shows a paved walkway and a small green area.

AUTOR:

**L.C. ÓSCAR EDUARDO MONTES
ZÁRATE**
Gerente del Área de Seguridad
Social
BDO México Oficina CDMX

PARA MÁS INFORMACIÓN:

mkt@bdomexico.com

BDO 2021 ESTADÍSTICAS GLOBALES

BDO INTERNACIONAL

INGRESOS GLOBALES

US\$11.8
MIL MILLONES



164

PAÍSES &
TERRITORIOS



1,714



OFICINAS



SEDE GLOBAL

95,414

6.8% Incremento anual

PROMEDIO GLOBAL
PROFESIONAL
PROPORCIÓN

**SOCIOS
A STAFF
1 A 10**

PRESENCIA NACIONAL

BDO
MÉXICO



Colaboradores
+ 800

NUMERO DE
oficinas

9



LOCAL
OFFICES

CIUDAD DE MÉXICO
LAGO ALBERTO (CDMX)
CIUDAD JUÁREZ
GUADALAJARA
HERMOSILLO
QUERÉTARO
MONTERREY
MAZATLÁN
TIJUANA



PARA MÁS INFORMACIÓN:

LÍDERES POR NUESTRO SERVICIO EXCEPCIONAL AL CLIENTE

BDO Castillo Miranda es la quinta firma de contadores públicos y consultores a nivel mundial. Ponemos a su alcance soluciones de negocio en las áreas de Auditoría, Control Financiero (BSO), Consultoría Fiscal, Gobierno Corporativo y Riesgos, Investigaciones Forenses, Ciberseguridad, Finanzas Corporativas, Tecnologías de la Información, Consultoría en Hotelería y Turismo, Desarrollo Organizacional y Comercio Exterior y Aduanas.

Contáctenos hoy mismo o visite nuestro sitio web para obtener asesoría personalizada.

Teléfono: +52 (55) 8503 4200

 @bdomexico

 BDO Mexico

 BDO México Careers

