



Modelo Integral de Evaluación y Monitoreo a Desarrolladores

INEX Desarrolladores

Agosto 2014

Objetivo y Beneficios Esperados del Modelo

Objetivo del modelo

Conocer el desempeño de los desarrolladores de vivienda, respecto con su eficiencia operativa, la calidad de la vivienda y del servicio que otorgan a los derechohabientes del Instituto.

Beneficios esperados

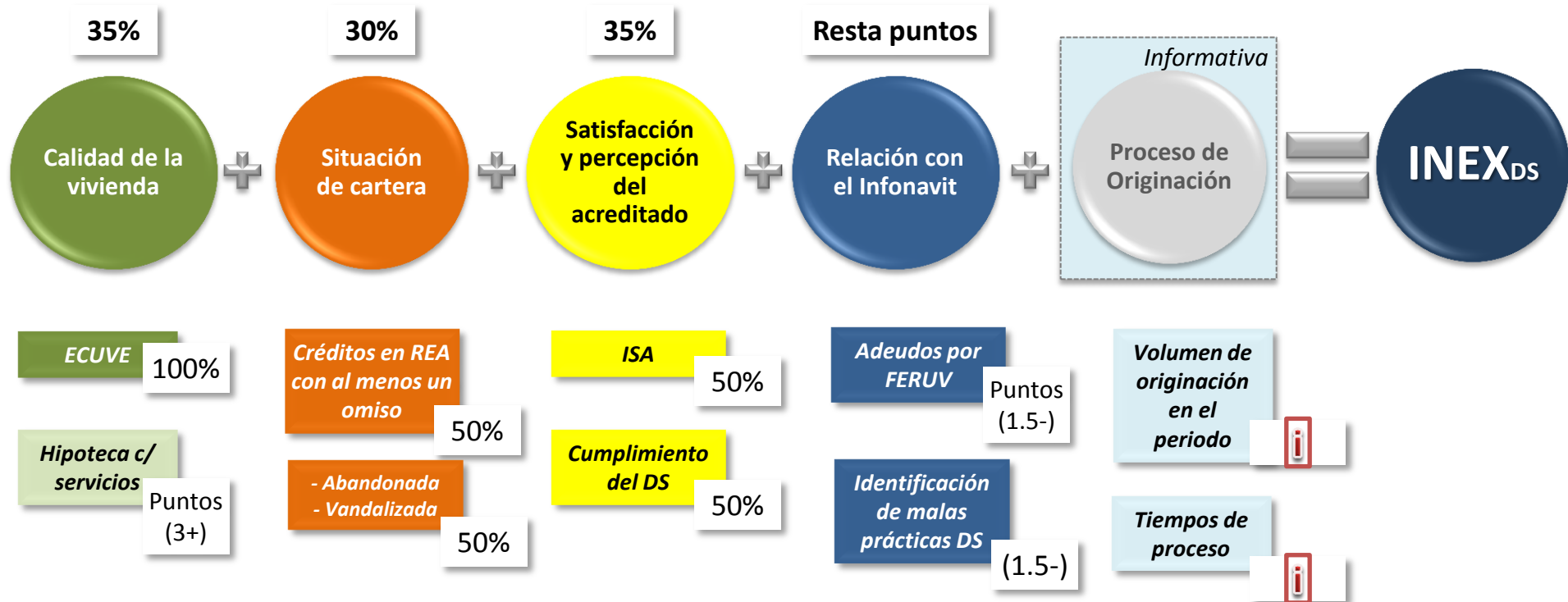
Impulsar la mejora en la calidad de originación de créditos por parte de los desarrolladores.

Generar una sana competencia entre desarrolladores, al contar con evaluaciones cuantitativas del desempeño.

Dotar a los trabajadores de información de los constructores, para robustecer la decisión de compra.

Contar con un índice integral y robusto para evaluar el desempeño de los desarrolladores.

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo



Variables de observación → Desarrollador a nivel estatal

Periodo de observación → 6 meses

Frecuencia de cálculo → Trimestral

Primer fase: Informativa
Fecha de 1° publicación: agosto 2014 con cifras cierre junio 2014

El cálculo se realizó en dos fases:

1. Análisis de fuentes de información

- Se solicitó la información con corte a junio de 2014 directamente a cada área.
- Se analizó la información.

2. Cálculo 1° semestre 2014

- Se obtuvieron resultados del modelo, mismos que fueron validados por las áreas.

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo

Calidad de la vivienda

ECUVE	Objetivo	Evaluar la calidad de las viviendas y su entorno, con base sólo en atributos existentes y con información disponible a través del avalúo e índices y programas desarrollados por el Instituto, tales como ISA, ICAVI e Hipoteca Verde.		
	¿Cómo se obtiene?	A partir de los datos del avalúo de cada vivienda se asignan puntos a los siguientes factores: equipamiento urbano; superficie habitable; calidad de vivienda; vialidad y transporte; uso eficiente de agua y de energía; calidad comunitaria; servicios y gestión municipal y conectividad digital.		
	Fuente de información	Sistema Electrónico de Avalúos (herramienta en desarrollo por definir)	Valores	Normalizado de 0 a 100
	Como componente del INEX	Se normaliza la calificación de ECUVE en un rango de 0 a 100 y obtiene el promedio de ECUVE de los créditos originados durante los últimos 6 meses para cada desarrollador por estado.		
Hipoteca con servicios	Objetivo	Reconocer a los desarrolladores que promueven entre los trabajadores el programa y sus beneficios otorgando puntos adicionales de forma proporcional al número de viviendas que están afiliadas al programa.		
	Como componente del INEX	En caso de contar con viviendas incorporadas al programa se asignarán hasta 3 puntos adicionales a la calificación final del INEX de forma proporcional al número de viviendas afiliadas al programa.		

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo

Situación
de
cartera

REA + Mora

Objetivo	Detectar alta incidencia de créditos con cambio de régimen a REA y que tienen omisión de pagos en el corto plazo (antes de 24 meses respecto a su fecha de originación).		
¿Cómo se obtiene?	A partir de los créditos originados en el periodo, se identifican aquellos que cambiaron de régimen a REA y que al momento de la evaluación tienen al menos un omiso en el pago de la amortización. Se compara el resultado individual de cada desarrollador vs. el promedio del estado y se penaliza el valor de esta variable proporcionalmente.		
Fuente de información	ALS	Valores	De 0 a 100
Como componente del INEX	Se tomará en consideración el % de créditos con las dos condiciones: haber modificado su estatus a REA y contar con al menos un omiso antes de cumplir 24 meses desde su originación, se tomará en consideración el % que excede al promedio de REA + Mora a nivel estatal y dicho porcentaje disminuirá de forma proporcional la calificación de este componente.		

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo

Situación de cartera

Vivienda Abandonada y/o Vandalizada	Objetivo	Detectar alta incidencia de viviendas en situación de abandono y vandalización antes de los 24 meses respecto con su originación.		
	¿Cómo se obtiene?	A partir de los créditos originados en los últimos 24 meses, se identifican aquellos en situación de abandono y se obtiene el porcentaje que representan vs. el promedio del estado. Se compara el resultado individual de cada desarrollador vs. el promedio del estado y se penaliza el valor de esta variable proporcionalmente.		
	Fuente de información	CSI	Valores	De 0 a 100
	Como componente del INEX	<p>1. Estatus de la vivienda objeto del crédito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abandonada - Vandalizada <p>Se compara el resultado individual de cada desarrollador vs. el promedio estatal y se disminuyen puntos a aquellos desarrolladores que rebasen el intervalo de confianza al 1% de significancia.</p> <p>Se identifican los créditos originados en los últimos 24 meses que registran vivienda abandonada o vandalizada y se calcula la proporción de los créditos con vivienda abandonada o vandalizada por desarrollador en el estado y se compara con el promedio estatal, se disminuyen puntos proporcionalmente del valor de la variable por el excedente entre el resultado del desarrollador y el promedio del estado.</p>		

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo

Satisfacción
y
percepción
del
acreditado

Índice de Satisfacción del Acreditado	Objetivo	Evaluar la satisfacción de los acreditados que adquirieron una vivienda nueva respecto con la calidad de la vivienda, el entorno y el servicio proporcionado por desarrolladores.		
	¿Cómo se obtiene?	Es un índice que se basa en el modelo de satisfacción del acreditado, utilizando una muestra representativa y aleatoria de acreditados que adquirieron un crédito en un periodo no menor a 11 meses.		
	Fuente de información	Base de datos de encuestas	Valores	De 0 a 100
	Como componente del INEX	Se obtiene el valor del ISA (última evaluación) por desarrollador en el estado.		

Cumplimiento del Desarrollador	Objetivo	Se obtiene una evaluación de las condiciones de la vivienda y entorno a los 11 meses de haber originado el crédito al tiempo que se establece un contacto temprano con los acreditados para obtener información de primera mano sobre el entorno, la vivienda y los servicios.		
	Como componente del INEX	Utilizando como fuente la encuesta realizada durante la visita de bienvenida se cuentan las respuestas afirmativas a la pregunta: "El desarrollador incumplió?" y se obtiene el % que representa dicho volumen de respuesta y se disminuyen puntos de forma proporcional.		

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo

Relación
con
Infonavit

Adeudos por FERUV	Objetivo	Identificar a desarrolladores con adeudos por FERUV que han excedido los plazos de pago en el periodo de evaluación del INEX.		
	Como componente del INEX	Se restan hasta 1.5 puntos por contar con adeudos vencidos.		
Identificación de malas prácticas	Objetivo	Identificar a Desarrolladores con quejas procedentes en el periodo por incumplimiento de políticas de operación o malas prácticas durante la formalización de créditos.		
	¿Cómo se obtiene?	Se solicita la información de las quejas registradas en el periodo por desarrollador en el estado. (Quejas analizadas y que procedieron)		
	Fuente de información	Base de datos de la Gerencia de Estandarización, Difusión y Formación	Valores	De 0 a 100
	Como componente del INEX	Se restan hasta 1.5 puntos por tener al menos una queja en el periodo.		

Propuesta Modelo de Medición y Monitoreo

Proceso de Originación

Volumen de originación	
Objetivo	Conocer el volumen de créditos originados del desarrollador en el periodo evaluado.
Como componente del INEX	El resultado obtenido en esta variable será únicamente informativo, permitirá a los gerentes de crédito en las delegaciones estimar con mayor precisión el avance respecto a las metas, al conocer el % de colocación del desarrollador asociado a su calificación INEX.

Tiempos de proceso	
Objetivo	Proporcionar una visión de los tiempos promedio de proceso para la originación de créditos en cada una de las etapas.
Como componente del INEX	Esta variable no tendrá un impacto en el resultado final del periodo. Mide el tiempo promedio entre las siguientes etapas del proceso: <ol style="list-style-type: none">1. Vinculación: tiempo promedio entre el cierre del avalúo y la inscripción del crédito2. Formalización: tiempo promedio entre la inscripción del crédito y la fecha de firma de la escritura



Modelo Integral de Evaluación y Monitoreo a Desarrolladores

INEX Desarrolladores

Agosto 2014