

## ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

### Objetivo:

Establecer los pasos y etapas que un proyecto inmobiliario debe seguir durante el proceso de evaluación y certificación TREESTATE, para demostrar que cumple con la normativa necesaria y buenas prácticas inmobiliarias con el fin de obtener el Certificado de Confianza Inmobiliaria con Factores ASG.

### Alcance:

Los lineamientos establecidos aplican a todo el personal de INDICADORES TREE SAPI de CV (en lo sucesivo TREESTATE) y a todas las empresas desarrolladoras cuyos proyectos inmobiliarios se encuentren en proceso de certificación o certificados.

### Definiciones:

**Comité de certificación:** Conjunto de personas elegidas en base a su conocimiento técnico y experiencia en el sector inmobiliario para revisar y decidir todos los aspectos técnicos del proceso de certificación.

**Indicador:** Unidad de evaluación más pequeña de la metodología TREESTATE el cual puede pertenecer a una de las 4 áreas de revisión: Empresarial, Financiera, Legal y Técnica. La metodología consta de 113 indicadores.

**Etapas:** Grupo determinado de indicadores seccionados según el proceso natural de un proyecto inmobiliario, la metodología TREESTATE consta de 5 etapas (Etapa 0 "Due Diligence Corporativo", Etapa 1 "Viabilidad del proyecto", Etapa 2 "Planeación", Etapa 3 "Ejecución de obra", Etapa 4 "Evaluación de satisfacción")

**Plataforma digital:** La plataforma [www.clientes.treestate.com](http://www.clientes.treestate.com) donde se llevarán a cabo todas las actividades de la certificación.

**Indicador atómico:** Indicador que para la metodología de TREESTATE es de cumplimiento obligatorio.

**No conformidad:** Incumplimiento de un requisito obligatorio.

### Referencias

2 – CER – 1 Procedimiento general de certificación

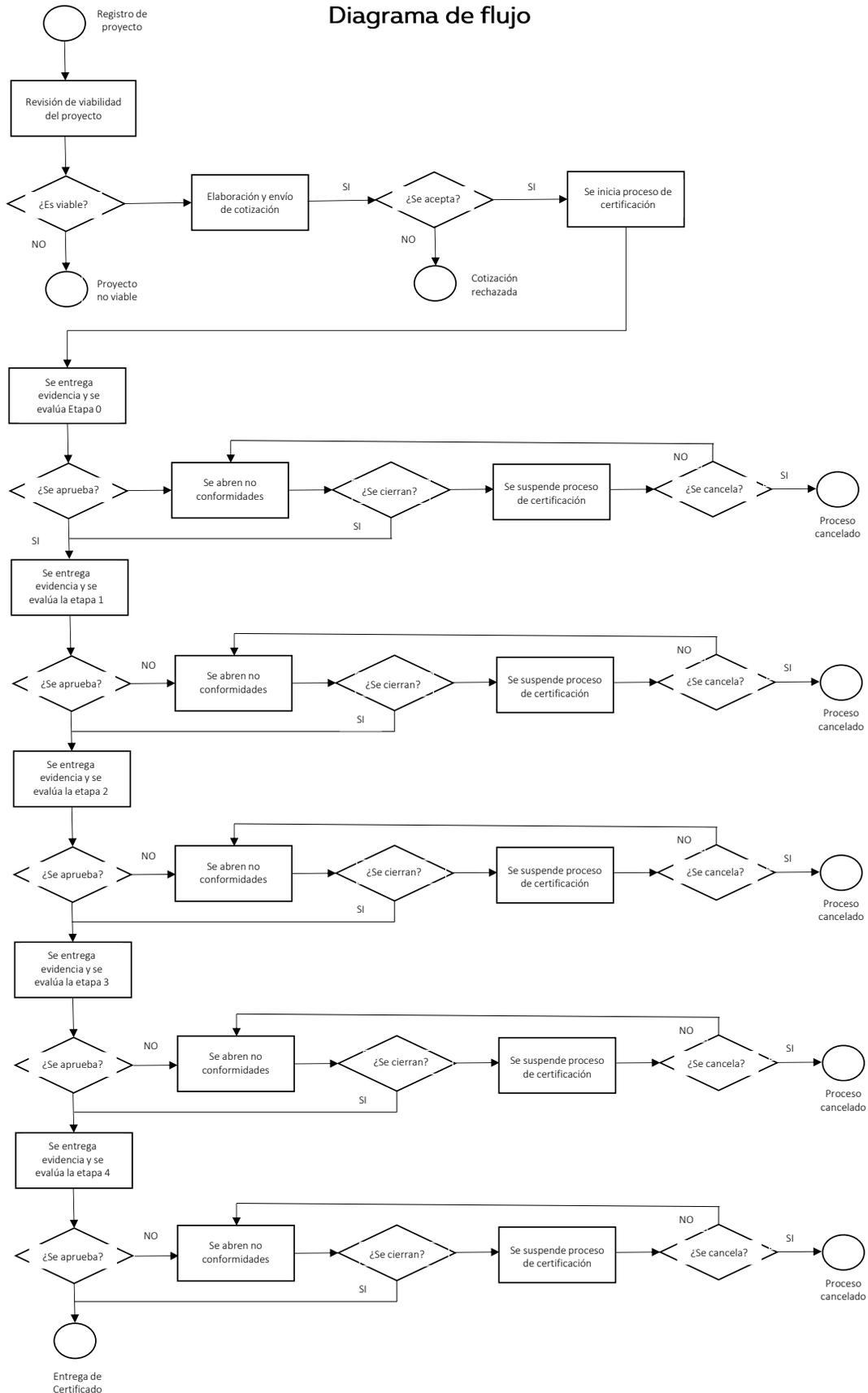
2 – CER – 2 Procedimiento de uso de logos

2 – CER – 3 Manual plataforma digital

**ANEXO 4**  
**MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE**

2 - CER - 1

**Diagrama de flujo**



## ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

### **Registro de proyecto:**

Toda empresa desarrolladora que desee certificar un proyecto inmobiliario podrá acceder a la plataforma digital [www.clientes.treestate.com](http://www.clientes.treestate.com) para el registro de uno o varios proyectos inmobiliarios. *Ver manual plataforma digital.*

### **Aceptación de proyecto, cotización y contrato:**

Antes de iniciar el proceso de certificación TREESTATE analizará la viabilidad de realizar las actividades de certificación en el proyecto registrado, el análisis será principalmente en función de los metros cuadrados. El comité de certificación podrá considerar algunos otros factores del proyecto para la decisión de iniciar el proceso de certificación o negar la viabilidad del servicio.

Una vez aceptado el proyecto, TREESTATE elabora la cotización y lo envía a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital y correo electrónico.

La empresa desarrolladora al momento de aceptar la cotización envía por medio de la plataforma digital los datos legales requeridos para la elaboración del contrato y demás documentación para la prestación del servicio de certificación.

TREESTATE elabora el contrato de prestación de servicios y acuerdo de confidencialidad, y lo comparte por medio de la plataforma digital y correo electrónico, la empresa desarrolladora firma los documentos y los entrega nuevamente a TREESTATE.

En caso de que la empresa desarrolladora quisiera realizar algún tipo de evento especial para la firma del contrato con fines de mayor publicidad, deberá solicitarlo a TREESTATE por medio de un correo electrónico para revisar posibles fechas y detalles adicionales.

### **Activación de etapa**

Una vez firmada la documentación legal requerida y efectuado el pago inicial, TREESTATE activará dentro de la plataforma digital los indicadores correspondientes a la etapa 0 "Due Diligence Corporativo".

Una vez que se haya entregado evidencia en cada uno de los indicadores de la etapa 0 se activará la etapa 1 y así sucesivamente en cada una de las etapas, sin necesidad que las etapas estén completamente calificadas.

En caso de que existiera alguna duda, queja o inconformidad con alguno de los indicadores activados, la empresa desarrolladora podrá por medio de la plataforma o un correo electrónico presentar sus argumentos y solicitud formal de la desactivación de uno o más indicadores. El comité de certificación revisará la solicitud y argumentos, y tomará la decisión de desactivar o mantener activo el o los indicadores, dicha decisión será comunicada a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibida la solicitud.

### **Entrega de indicadores**

La empresa desarrolladora contará con un lapso de 30 días naturales para la entrega de evidencia de cada uno de los indicadores activos en cada etapa (*ver manual plataforma digital*), si algún indicador no presenta evidencia después de ese lapso se calificará como "sin respuesta".

## ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

En el caso de que por la naturaleza misma del proyecto y el avance en el que se encuentra, sea imposible entregar evidencia de algún indicador en un lapso de 30 días naturales, la empresa desarrolladora deberá presentar por medio de la plataforma digital o un correo electrónico los argumentos del por qué no es posible entregar evidencia. El comité de certificación analizará los argumentos y decidirá si se otorga un plazo extraordinario para la entrega de evidencia o solicitará algún otro tipo de evidencia provisional. Dicha decisión será comunicada a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibidos los argumentos.

### **Evaluación de indicadores**

Después de haber entregado el total de indicadores correspondientes a una etapa, TREESTATE en un lapso de 20 días naturales a partir de esta fecha evaluará todos los indicadores (a excepción de la etapa 4 con el indicador EC18 el cual por su naturaleza podría llevar más tiempo para su evaluación).

Una vez evaluado cada indicador de la etapa la empresa desarrolladora podrá descargar el reporte de evaluación (*ver manual plataforma digital*), donde podrá consultar la calificación obtenida y la justificación del evaluador.

En caso de que la empresa desarrolladora considere que algún indicador fue evaluado de manera incorrecta, no sujetándose a lo que el indicador establece, que la evaluación carece de criterios técnicos o cualquier otra causa, podrá presentar por medio de la plataforma digital o un correo electrónico, los argumentos de la inconformidad.

El comité de certificación analizará los argumentos y decidirá si se debe modificar la calificación del indicador o mantener la asignada por el evaluador, dicha decisión con su justificación técnica será comunicada a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibida la inconformidad.

### **Reporte y publicación de resultados por etapa**

Una vez evaluado el 100% de indicadores de una etapa, TREESTATE elaborará un informe donde se incluyen cada uno de los reportes de evaluación de los indicadores de dicha etapa, el cual será entregado a la empresa desarrolladora y al comité de certificación.

El comité de certificación revisará los reportes y decidirá si la evaluación se ha apegado a los lineamientos técnicos de cada indicador o si es necesario reevaluar algún indicador. Si los miembros del comité están de acuerdo con las evaluaciones presentadas se publican los resultados en la plataforma digital.

### **Aprobación de etapa**

Para la aprobación de cada una de las etapas se requieren cumplir los siguientes requisitos:

1. Obtener 60 puntos.
2. Obtener una calificación en los indicadores atómicos mayor a 0. Estos indicadores son catalogados como obligatorios.
3. No mantener abiertas "no conformidades" en etapas anteriores.

## ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

La etapa cambiará su estatus de en proceso a aprobada.

Los indicadores atómicos de cada una de las etapas son los siguientes:

Etapa 0: EC1, EI1, EI3, EM2, LJ1, LJ4, LJ6.

Etapa 1: LH1, LH2, LH3, TD3, TE1, TF1, TF2.

Etapa 2: FA1, FA4, LH10, TD10, TE3, TE4, TP1, TP3, TP4, TU1.

Etapa 3: EC11, TT16, TT17, TT18.

Etapa 4: TD11, TT19.

En caso de que algunos de estos indicadores atómicos no sean aplicables a un tipo de proyecto, la empresa desarrolladora no tendrá que presentar ningún tipo de evidencia con respecto al indicador y podrá completar satisfactoriamente la etapa.

La cantidad de puntos que cada indicador aporta al puntaje total de la etapa se determina en función del nivel del indicador y la cantidad de indicadores aplicables de esa etapa al proyecto.

### No conformidades

Se procederá a asignar una “no conformidad” al proceso de certificación cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

1. No obtener el puntaje mínimo requerido en alguna etapa.
2. Cuando después de evaluada una etapa alguno de los indicadores atómicos obtuvo calificación igual a 0 o sin respuesta.

La etapa cambiará su estatus de en proceso a suspendida.

De ser así, la empresa desarrolladora tendrá 30 días naturales para presentar evidencia de la subsanación de la no conformidad. En el caso de ser no conformidad por no alcanzar el puntaje mínimo de aprobación de la etapa, deberá presentar evidencia de la mejora en uno o más indicadores que le permitan obtener el puntaje mínimo requerido.

En caso de que por la naturaleza del indicador no sea posible entregar evidencia de la subsanación de la no conformidad en un lapso de 30 días naturales, la empresa desarrolladora deberá presentar por medio de la plataforma digital o un correo electrónico los argumentos del por qué no es posible entregar evidencia, el comité de certificación establecerá otro plazo para la entrega de evidencia, dicho plazo será comunicado a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales después de recibida la solicitud.

En tanto alguna no conformidad se encuentre abierta la etapa no podrá ser aprobada y por lo tanto ninguna de las posteriores. Sin embargo, se podrá continuar con la entrega de la documentación en etapas siguientes a la espera de subsanar la no conformidad abierta. En caso de que la no conformidad se encuentre en la etapa 4 no se podrá otorgar el certificado hasta que se subsane la no conformidad.

En el caso de que una empresa desarrolladora no este conforme con el puntaje obtenido y desee mejorar la calificación en uno o más indicadores, deberá expresar la solicitud a través de la plataforma o un correo electrónico indicando cuales son los indicadores en los que se mandará nueva evidencia, el comité de certificación revisa la solicitud y decidirá si es viable o bajo qué condiciones se podrán enviar las nuevas evidencias, dicha decisión será comunicada

## ANEXO 4 MANUAL DE CERTIFICACIÓN TREESTATE

2 – CER – 1

a la empresa desarrolladora por medio de la plataforma digital o un correo electrónico en un lapso no mayor a 7 días naturales de recibida la solicitud.

### **Proceso de certificación bajo condiciones especiales, suspensión y cancelación**

Al momento en que un proyecto genera una “no conformidad” y por lo tanto no aprueba una etapa, el estatus del proyecto cambiará a “proceso de certificación bajo condiciones especiales” hasta que se entregue la evidencia de la subsanación de la no conformidad.

En caso de que la empresa desarrolladora no entregue evidencia de la subsanación de la no conformidad en el tiempo establecido por el comité de certificación, el proyecto pasará al estatus de suspendido. TREESTATE establecerá comunicación con diversos departamentos de la empresa desarrolladora por escrito para comunicar el estatus y las acciones a tomar en los siguientes días, un representante de la empresa desarrolladora deberá comunicar por correo electrónico o cualquier otro medio las razones del porque no se entregó la evidencia en tiempo y forma, solicitar un plazo extraordinario de evaluación o su interés de no continuar con el proceso de certificación. El comité de certificación deberá analizar las razones y decidir si se ha solicitado el extender el plazo o cancelar el proceso de certificación.

### **Entrega de certificado**

Una vez aprobadas las 5 etapas del proceso de certificación, TREESTATE hará entrega a la empresa desarrolladora el Certificado de Confianza Inmobiliaria con Factores ASG.

En el caso de que la empresa desarrolladora quisiera realizar algún tipo de evento especial para la entrega de la placa y el certificado con fines de mayor promoción y publicidad, deberá solicitarlo a TREESTATE por medio de un correo electrónico para revisar posibles fechas y detalles adicionales.

---

NOMBRE

---

FIRMA DE ENTERADO

Fecha de Firma: