

MATRIZ DE CALIFICACIÓN DE PREVENTA

Antes de comprometer tu capital, es vital conocer la salud real del proyecto en el que deseas invertir. Este documento ha sido diseñado para funcionar como un filtro inicial de seguridad; utilízalo durante tus visitas a showrooms o al comparar diferentes opciones de inversión para detectar posibles riesgos a simple vista.

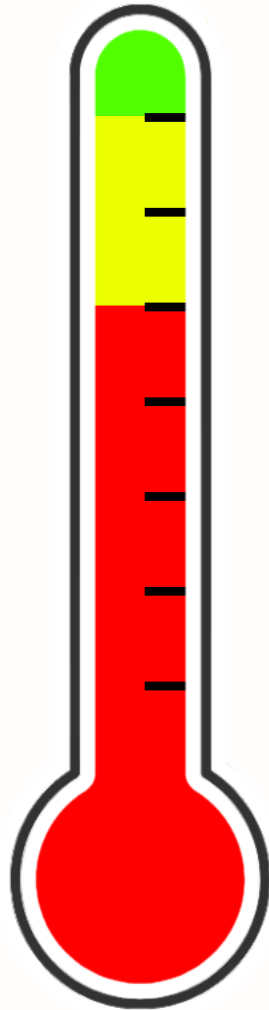
Instrucciones: Suma los puntos únicamente si la respuesta es un "Sí" contundente y documentado. Si la respuesta es "No", "No sé" o "Está en trámite", el puntaje es 0.

Pregunta o documento a solicitar	Puntos	Sí	No	No sé
1. ¿El desarrollador ha construido y entregado proyectos de mayor tamaño o similar? <i>(Evidencia visual o visitas a proyectos terminados)</i> <i>Fundamental para la ejecución de riesgo.</i>	15			
2. ¿Tienen más de 5 años de experiencia comprobable como desarrolladores? <i>(Currículum de la empresa)</i>	5			
3. ¿Tienen la licencia de construcción vigente y actualizada? <i>(Ver documento físico)</i> <i>Sin esto, la obra es ilegal.</i>	20			
4. ¿Mi dinero entra a un Fideicomiso Bancario de administración? <i>(Pedir número de Fideicomiso y Banco)</i> <i>Garantía financiera.</i>	5			
5. ¿El proyecto cuenta con un Crédito Puente (hay un banco financiando la obra)? <i>(Pedir carta de autorización al banco)</i> <i>Garantía financiera.</i>	15			
6. ¿El terreno está a nombre del desarrollador o del fideicomiso? <i>(Ver datos RPP)</i>	5			
7. ¿El terreno está libre de gravamen (hipotecas previas)? <i>(Ver CLG reciente)</i>	5			
8. ¿La empresa desarrolladora está legalmente constituida? <i>(Datos Acta Constitutiva)</i>	5			
9. ¿Están activos fiscalmente ante el SAT? <i>(Constancia de Situación Fiscal)</i>	5			
10. ¿El uso de suelo permite este tipo de construcción? <i>(Dictamen de uso)</i>	10			
11. ¿Me facilitan el borrador del contrato para revisión hoy mismo?	5			
12. ¿El contrato de adhesión está registrado ante PROFECO?	5			
TOTAL (SUMA DE PUNTOS OBTENIDOS)	/100			

ESCALA DE CONFIANZA Y RECOMENDACIÓN

Instrucciones: Ubica tu calificación en la siguiente gráfica.

Obtendrás el resultado de riesgo de inversión del proyecto en preventa.



ZONA DE CONFIANZA
90-100 PUNTOS

- **Nivel de Riesgo:** Bajo/Controlado.
- **Diagnóstico:** El proyecto cumple con los estándares más altos de seguridad jurídica, financiera y técnica. La probabilidad de fraude o cancelación es mínima.
- **Acción:** Proceder con la inversión, siempre revisando las cláusulas finales del contrato.

ZONA DE ALERTA
70-89 PUNTOS

- **Nivel de Riesgo:** Moderado.
- **Diagnóstico:** Faltan garantías clave o la experiencia del desarrollador no es sólida. El riesgo de retrasos o problemas legales supera el margen de seguridad del 10%.
- **Recomendación:** ● NO INVERTIR AÚN.
- **Acción:** Se requiere contratar a un Asesor Inmobiliario y Financiero experto para realizar una Due Diligence profunda. Es necesario investigar por qué faltan esos documentos antes de soltar un solo peso.

ZONA DE PELIGRO
0-69 PUNTOS

- **Nivel de Riesgo:** Alto/Especulativo.
- **Diagnóstico:** El proyecto carece de fundamentos básicos. Hay alta probabilidad de que sea un fraude, que la obra se detenga indefinidamente o que nunca se regularice la propiedad.
- **Recomendación:** ⊘ CANCELAR INTERÉS.
- **Acción:** Buscar otras opciones de inversión. El riesgo de pérdida de capital es inaceptable.

Esta guía condensa los puntos críticos de nuestra metodología integral. Sin embargo, recuerda que esto es sólo un diagnóstico preliminar: **para una garantía total de transparencia y cumplimiento, busca siempre proyectos avalados por el Certificado de Confianza Inmobiliaria**, el cual audita a profundidad más de 100 indicadores técnicos, legales y financieros.

Más información sobre el Certificado de Confianza Inmobiliaria:



33 1514 5791

contacto@treestate.com

www.treestate.com

facebook.com/treestateMX

@treestatemx