



INFONAVIT

Actos de Corrupción

8 de enero de 2025



Gobierno de
México

Casos de Corrupción

**Financiamiento
a desarrolladores para la construcción
de viviendas para trabajadores**

Antecedentes de programas de financiamiento a desarrolladoras

El **INFONAVIT** ha proporcionado diversas opciones de crédito para que las desarrolladoras construyan vivienda para los trabajadores, entre ellas:

1

2013 a 2018



FERUV

(Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de la Vivienda)

- Este fondo fue propuesto por la **Dirección Sectorial Empresarial**.
- Estos proyectos no pasaban por ningún proceso de evaluación.
- De igual forma a propuesta de este Sector el Consejo de Administración aprobó **una bolsa de \$3,000 MDP para construcción de 8,852 viviendas a 76 desarrolladores**.
- 18 Desarrolladores **adeudan \$962 MDP** quedando 700 viviendas inconclusas.

Este programa de financiamiento propuesto por el Sector Empresarial, afectó al Fondo de vivienda, es decir al ahorro de los trabajadores.

Algunos desarrollos inconclusos autorizados 2013-2018, FERUV

No.	Empresa	Adeudo al INFONAVIT
1	Constructora e Inmobiliaria Simher	\$5,474,493
2	Constructora y Urbanizadora de Guerrero	\$10,661,949
3	Desarrolladora Puerta del Sol	\$110,252,177
4	Desarrolladora Urbana Integral	\$1,442,176
5	Grupo Constructor Gori y Asociados	\$11,139,490
6	Ice Promotora Habitacional	\$59,734,637
7	Impulsora de Proyecto de Negocio	\$14,616,814
8	Impulsora de Proyecto de Negocio	\$28,989,596
9	Impulsora de Proyecto de Negocio	\$30,890,329
10	Impulsora de Proyecto de Negocio	\$59,839,795
11	Inmobiliaria Hogar y Diseño	\$2,839,740
12	Inmobiliaria y Constructora de Aguascalientes	\$61,581,786
13	Inmobiliaria y Desarrolladora Edificasa	\$4,007,196
14	Inver4	\$36,524,203
15	JAG	\$35,603,543
16	Orma, viguetas y Construcciones	\$122,310,677
17	Promotora de Vivienda San Vicente	\$32,085,680
18	Promotora Uninajab	\$13,137,102
19	Promotora Uninajab	\$23,292,395
20	Viviendum	\$63,372,411
21	Viviendum	\$103,291,236
22	Domum Tuam *	\$131,280,471
Totales		\$962,367,899

- Todos estos proyectos **recibieron recursos del INFONAVIT** para terminar viviendas y otorgar viviendas a trabajadores mediante créditos.
- ➔ Existe una empresa que debe el crédito otorgado desde el año 2013.
- **Con todo el apoyo financiero no terminaron las viviendas, ni pagaron los recursos facilitados con el programa.**

Antecedentes de programas de financiamiento a desarrolladores

2

2016 a 2018



CIT

(Crédito Integral Total)

- Programa propuesto por la **Dirección Sectorial de los Trabajadores.**
- Estos proyectos no pasaban por ningún proceso de evaluación.
- El Consejo aprobó que se otorgaran créditos por **724.5 MDP.**
- El total de la bolsa se entregó a 20 Desarrolladores para la construcción de 9,451 viviendas.
- **13 Desarrolladores adeudan considerando intereses más de \$1,000 MDP y 7,369 viviendas no se construyeron (75% de las aprobadas).**
- La totalidad de los proyectos fueron propuestos por la Dirección Sectorial de los Trabajadores.

Este programa de financiamiento propuesto por el Sector de los Trabajadores, defraudó al Fondo de vivienda, es decir al ahorro de los trabajadores.

Algunos desarrollos inconclusos autorizados 2016-2018, CIT

No.	Empresa	Total Vencido
1	Constructora Sakbe SA de CV	\$93,161,776
2	Estructuras Metálicas San José SA de CV	\$89,423,588
3	Promotora de vivienda San Vicente SA de CV	\$13,907,836
4	Desarrollo Inmobiliario Maruz SA de CV	\$78,402,539
5	Residencias y Sistemas de Desarrollo Empresarial SA de CV	\$138,956,964
6	CYFMA Proyectos y Construcciones SA de CV	\$131,594,786
7	Grupo Constructor Zurma SA de CV	\$69,296,022
8	Vivienda 10 SA de CV	\$53,967,851
9	Proyectos y Edificaciones MAR SA de CV	\$46,165,687
10	Quijano Desarrolladores Inmobiliarios y Supervisión SA de CV	\$44,599,250
11	Quijano Desarrolladores Inmobiliarios y Supervisión SA de CV	\$39,554,586
12	Proyectos y Edificaciones MAR SA de CV	\$36,242,715
13	Quijano Desarrolladores Inmobiliarios y Supervisión SA de CV	\$29,324,485
14	Desarrollo Inmobiliario Oleanna SA de CV	\$12,236,279
15	M.V.L. Consorcio Inmobiliario SA de CV	\$27,588,461
16	Grupo Constructor Zurma SA de CV	\$26,230,874
17	Supervisión y Construcción SYJ SA de CV	\$24,918,822
18	Supervisión y Construcción SYJ SA de CV	\$19,331,549
19	Constructora y Naviera Alejandra SA de CV	\$19,016,107
20	Grupo Empresarial Fortia de México SA de CV	\$13,697,191
21	Constructora y Naviera Alejandra SA de CV	\$12,916,711
22	Constructora y Naviera Alejandra SA de CV	\$11,891,184
Total		\$1,032,425,262

- Todos estos proyectos recibieron recursos para compra de terreno, licencias y permisos y construcción de infraestructura.

➔ Adicionalmente, a 4 proyectos se les entregaron recursos adicionales para construir viviendas y las dejaron inconclusas.

- En el resto de los proyectos no se construyó ninguna vivienda de las aprobadas.

3

2014 a la fecha



Crédito Integral

- Programa propuesto por las **Direcciones Sectoriales de los Trabajadores y Empresarial.**
- En ningún caso **la Dirección General del INFONAVIT** puede proponer proyectos por acuerdo del Consejo de Administración.
- Inicialmente los proyectos de construcción de viviendas debían contar con la aprobación de un **Subcomité** conformado por 5 miembros de la Administración del INFONAVIT.
- **Durante su funcionamiento, sólo se construyeron 366 viviendas en 5 años.**
- Cabe resaltar que **no existe información documental de los proyectos presentados** a ese Subcomité. Por tanto, no es posible identificar **cuántos proyectos de desarrollo de viviendas se presentaron, cuántos fueron rechazados ni las causas.**

En el año 2014 el Consejo de Administración desapareció el Subcomité y dejó en manos de los Sectores Empresarial y de los Trabajadores las propuestas de los proyectos, sin mediar ningún análisis de viabilidad.

Resultado del uso de Administradoras como intermediarias





El INFONAVIT puede **perfectamente y por sus propios medios**, llevar a cabo la supervisión de los proyectos y la administración de los recursos, sin embargo, el Consejo de Administración aprobó un mecanismo de **entrega de recursos a un Intermediario Financiero No Regulado* (SOFOM)**, pretextando la necesidad de supervisión, **acción que no se llevó a cabo.**

- Con este mecanismo, **el INFONAVIT ha perdido el control de los recursos de los Derechohabientes**, y no lleva a cabo directamente la supervisión oportuna de la construcción de las viviendas.
- **Esta forma de intermediación no aporta** nada positivo al proceso de construcción y **deja al trabajador en un estado de indefensión frente a incumplimientos del Desarrollador**, o de la Entidad Administradora (SOFOM).
- Lo que es si cierto, es que **la SOFOM recibe el recurso y lo jinetea, beneficiándose con el cobro de las comisiones y el uso de estos recursos para otros negocios.**

***Los Sectores de los Empresarios y de los Trabajadores acusan falsamente que la Reforma de Ley eliminará la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al INFONAVIT,**

pero por otro lado aprobaron un esquema en el que Entidades Financieras No Reguladas administran los recursos de miles de créditos de derechohabientes, para financiar a Desarrolladores.

Como consecuencia, desde 2014 y a la fecha, el Sector Empresarial y de los Trabajadores **han presentado y aprobado 834 proyectos de construcción** (305 del Sector de los Trabajadores y 529 del Sector Empresarial)

	Número de Viviendas					
	DS Empresarial		DS Trabajadores		Total	%
 Aprobadas	57,441	100%	85,244	100%	142,685	100%
 Concluidas y entregadas	21,480	37%	13,412	16%	34,892*	24%
 En construcción	3,132	6%	3,818	4%	6,950	5%
 Sin inicio de construcción	32,829	57%	68,014	80%	100,843	71%

* De las 34,892 viviendas entregadas, una gran parte carecen de los servicios básicos y presentan vicios ocultos.

Caso 1 de Corrupción

Crédito para ti S.A. de C.V.

SOFOM: Sociedad Financiera de Objeto Múltiple

(Entidad No Regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores)

Crédito para ti S.A. de C.V.

Un ejemplo claro de corrupción de la forma en la que opera el crédito a los desarrolladores de vivienda usando como intermediaria a una SOFOM es el de **María “N”**

- De 1995 a 2003, María “N” se desempeñó dentro del INFONAVIT como Gerente de Productos de Crédito.
- En el 2008 se asocia con su hermana y constituyen la SOFOM: **Crédito para ti.**
- De 2019 a 2023 fue integrante de la **Comisión de Vigilancia del INFONAVIT.** Participó en **64 sesiones** y percibió **\$ 2.2 mdp pagados a través de una cuenta de COPARMEX.**
- Actualmente forma parte del órgano máximo de Gobierno del INFONAVIT, la **Asamblea General por parte del Sector Empresarial.**
- Firmó en 2020, documentos de **no existencia de conflicto de interés** declarando **no ser accionista de alguna entidad que dependiera financieramente del INFONAVIT. Mintió.**
- Entre 2020 y 2024, el **Sector Empresarial propuso 14** proyectos que fueron autorizados por el Consejo de Administración y **administrados por la SOFOM de María “N”, Crédito para ti.**

Estos **14** proyectos fueron autorizados para construir **1,543** viviendas, de las cuales:

758 no han iniciado construcción

291 están en proceso

sólo se han entregado 494 casas

Por si fuera poco, **María "N"**, ha participado en el esquema de ventas sucesivas o ventas múltiples de vivienda en el Estado de México, **realizando avalúos** en **27** operaciones de compraventa, respecto de **11** viviendas, mismas que fueron liquidadas en menos de 365 días.

1 vivienda fue vendida **5** veces,
2 viviendas fueron vendidas **3** veces cada una, y
8 viviendas fueron vendidas **2** veces cada una.

Estas operaciones
fueron valuadas por la SOFOM
Crédito para ti.

Crédito para ti se constituyó el 28 de enero de 2008 con un capital social fijo de **5 millones de pesos**.

María "N" es dueña del 99% de las acciones.

De acuerdo con la **CONDUSEF**, actualmente conforme al último movimiento de capital registrado, se estableció un Capital Social fijo Mínimo de **\$50,000,000** y un Capital Social Variable **ilimitado**.

Caso 2 de Corrupción

Soluciones de Inmuebles y Medios Express, S.A. de C.V.

SOLIMEX

SOFOM: Sociedad Financiera de Objeto Múltiple

(Entidad No Regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores)

Soluciones de Inmuebles y Medios Express, S.A. de C.V.

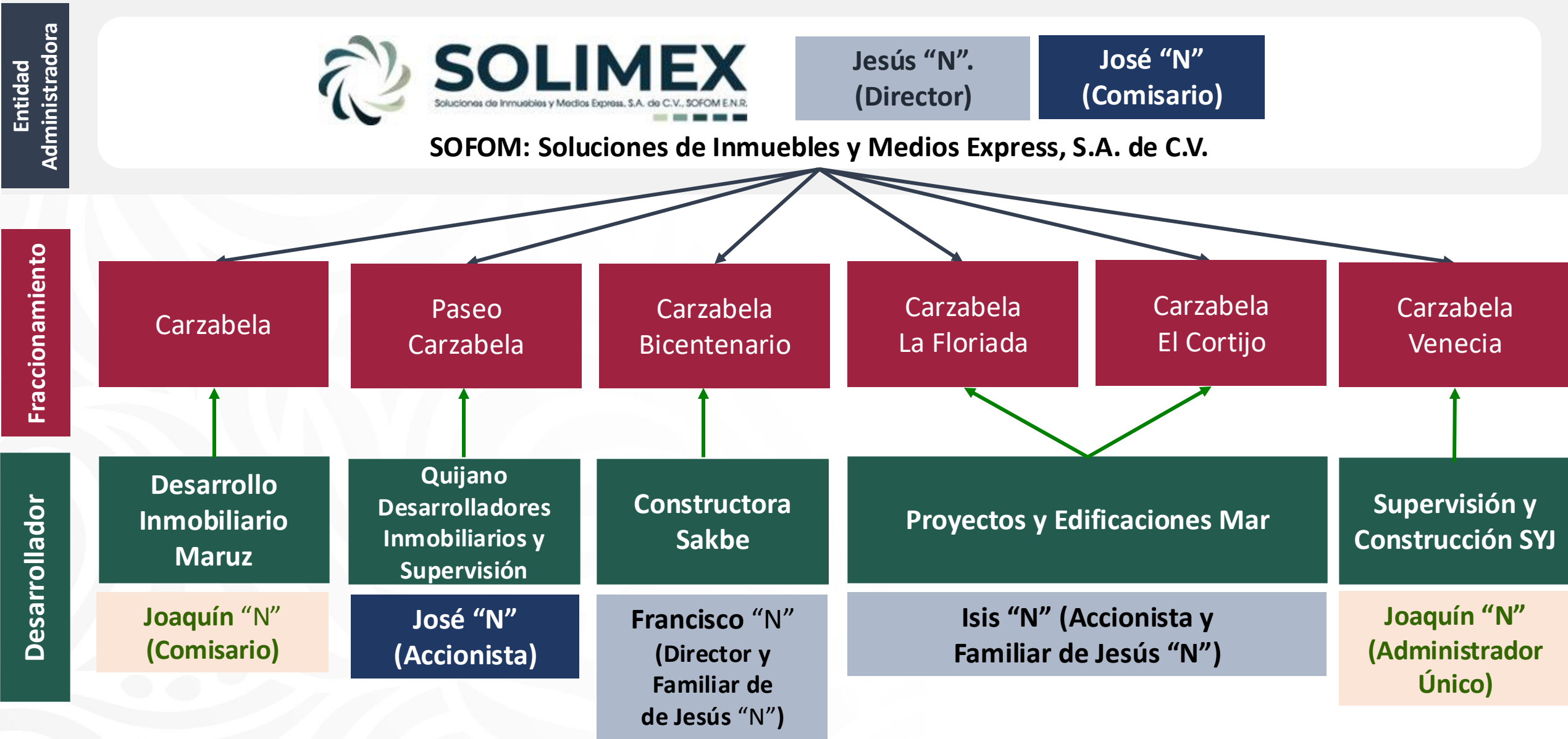
SOLIMEX es un ejemplo claro de conflicto de interés, ya que los Desarrolladores eligen a la Entidad que les ministrará los fondos y les supervisará los avances de obra.

- En 27 de los 31 proyectos propuestos por el Sector Trabajadores, eligieron a **SOLIMEX**, como Entidad Administradora.
- El **63%** de los proyectos nunca inició la construcción.
- A la fecha, **21 de los 27** proyectos administrados por **Solimex**, adeudan más de **800 millones de pesos** que debieron ser usados para compra de terreno, licencias y permisos.
- **4** proyectos que sí comenzaron la construcción adeudan **82.9 millones de pesos**.

A pesar de estas irregularidades e incumplimientos de **Solimex**, en lugar de cancelarles proyectos, se le autorizaron **16 proyectos más por el Sector Trabajadores**.

SOLIMEX dejó de entregar los recursos a las Desarrolladoras por un total de 68.4 millones de pesos, afectando a más de **300 familias las cuales se encuentran con un crédito vigente y sin recibir su vivienda**.

En 2017, se aprobaron 6 Fraccionamientos Carzabela, propuestos por la Dirección Sectorial de los Trabajadores, con vínculos claros entre **SOLIMEX** y los desarrolladores



Desarrollos del Sector Trabajadores administrados por SOLIMEX

Abelardo “N” se desempeñó como **Director Sectorial de los Trabajadores del INFONAVIT**, del 2009 al 2018.

En **2017** el **Director Sectorial de los Trabajadores, Abelardo “N”**, propuso y se autorizaron **6 proyectos para desarrollar Fraccionamientos Carzabela** administrados por **SOLIMEX** en los estados: Campeche, Sonora, Guanajuato, Veracruz, Zacatecas y Yucatán.

Autorizando la construcción de **2,365 viviendas;**
otorgándole recursos por más de **219.8 millones de pesos**

De las **2,365 viviendas autorizadas**

Carzabela únicamente **inició la construcción de 112,**
mismas que se entregaron sin servicios y con deficiencias en calidad de la construcción.

Adicionalmente, Abelardo “N”
recibió pagos, bonos y liquidación de retiro por
99.2 millones de pesos brutos

Desarrollos del Sector Empresarial administrados por SOLIMEX

En **2017** se aprobó el **proyecto Carzabela Bicentenario** en el estado de **Campeche**.

- El desarrollo estaba integrado por **1,116 viviendas**, de las cuales **no se ha entregado ninguna**.
- El paquete que se encuentra en proceso de construcción presenta **un atraso de 1,825 días (5 años)**.
- El INFONAVIT otorgó recursos a la **Constructora Sakbe S.A. de C.V.** para compra de terreno, licencias, permisos y construcción de infraestructura, adeudo que a la fecha asciende a **96 millones de pesos** incluyendo intereses.
- Adicionalmente, el desarrollador recibió más de **45 millones de pesos** para la **construcción de un paquete de 100 casas** que no han sido recibidas porque presentan problemas de calidad y no cuentan con servicios.

Finalmente . . .

Declaración Patrimonial y de Conflicto de Interés

Las **Direcciones Sectoriales de los Trabajadores y la Empresarial** decidieron que sus declaraciones patrimoniales y de conflicto de interés, **no sean fiscalizadas por ningún órgano de control**, ni por la Auditoría Superior de la Federación ni por la Secretaría de la Función Pública.

- Dichas declaraciones están resguardadas en un sistema protegido del INFONAVIT que se ocupa exclusivamente para almacenar esa información.
- Para ingresar a este sistema se requieren dos llaves electrónicas maestras:
 - Una se encuentra en poder de la Contraloría General del INFONAVIT y la
 - Otra en poder de la Presidencia del Comité de Auditoría, la cual, por instrucciones del Comité, **tiene prohibido dar el acceso para la revisión de dichas declaraciones.**

