



Credimaster

Credijusto /

# Índice



## Módulos

1. [¿Quiénes somos?](#)
2. [Nuestros productos](#)
3. [Perfil del cliente](#)
4. [Proceso](#)
5. [Garantía](#)
6. [Validación SAT](#)
7. [Preguntas frecuentes](#)
8. [Anexos](#)

# Módulo 1

## ¿Quiénes somos?



[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# ¿Quién es Credijusto?

**Somos una fintech\* que apoya a los negocios y empresas para ayudarlos a crecer.**

Credijusto.com es una institución financiera que entiende y atiende las necesidades de crédito de los emprendedores y empresarios.

Nos enfocamos al sector PyME en todo México; proporcionando crédito Simple y arrendamiento de maquinaria industrial, manufacturero, médico, agroindustrial, TI, entre otros.

La importancia de nuestras **PyMEs** es tal que representan más de 55% del PIB\*\* y nuestro reto es fomentar su permanencia en el tiempo porque lamentablemente son pocas las que llegan a perdurar por más de cinco años. Nuestro interés es apoyar al sector más importante para el crecimiento y generación de empleos en México.

\*Financial Technology es una industria financiera que integra nuevas tecnologías en su modelo de negocio.

\*\* El Economista <https://www.economista.com.mx/opinion/Es-necesario-mayor-impulso-a-las-pymes-20191001-0100.html>

# ¿Quién respalda a **Credijusto**?

Somos una empresa **seria y confiable**.

Tenemos el respaldo de los bancos de inversión más importantes del mundo.

**Goldman  
Sachs**

  
**POINT72**  
VENTURES

**QED**  
INVESTORS

**KaszeK**  
VENTURES

 **ELEVAR**  
EQUITY™

**Broadhaven**

**VICTORY PARK**  
CAPITAL

 **IGNIA**

 **THOMVEST**  
VENTURES

**THIRD LAKE**  
C.A.P.I.T.A.L 

**CREDIT SUISSE** 

John J. Mack

Wolfson Group

En el último año, más del **97%** de las **empresas** que **confiaron** en nosotros, tuvieron **éxito** en sus proyectos.

# No lo decimos nosotros...



MILENIO

THE WALL STREET JOURNAL.

“... por medio de tecnología han sabido **identificar y atender las necesidades de este segmento (PyME)**”.

“...resalta el gran crecimiento que ha tenido Credijusto en el país desde que surgió en 2015, así como la línea crediticia de cerca de 100 millones que le ha otorgado Goldman Sachs”.

“... el que Goldman esté involucrado es un recordatorio de cómo las compañías de tecnología financiera **están desafiando y reformando la industria**”.

# Lo que nos **distingue...**

## **Banco**

**S**

- Priorizan a clientes que solicitan más de \$10,000,000 millones de pesos
- Proceso tardado y con alto índice de rechazo
- Requerimientos excesivos e innecesarios
- Muchas "letras chiquitas" que no explican
- La atención al cliente no es su prioridad

## **Credijusto /**

- **Crédito simple, revolvente o multi disposición y arrendamiento**
- **Financiamos desde \$200,000 hasta \$30 millones de pesos\***
- **Plazos de 1 a 4 años y hasta 8 en revolvencia**
- Atención personalizada
- Pre-calificamos en 1 día, desembolsamos en semanas
- **Condiciones justas para tu negocio**

## **Otras Financiera**

**S**

- Montos y plazos muy bajos
- Condiciones caras
- Productos poco flexibles
- Se tardan mucho en generar una oferta

\*Aplican términos y condiciones

# Tus ventajas como **aliado**

## Comisiones

**Manejamos de las comisiones más altas del mercado, se hace un corte semanal de comisiones.**

## Servicio premium

**Atención especializada e inmediata de Credijusto para los afiliados y sus clientes.**

## Transparencia

**Visibilidad temprana sobre la viabilidad del caso. Durante el proceso mantenemos transparencia constante sobre el avance.**

# Propuesta de valor **para tus clientes**



**Confiable:** fintech líder en México, los fondos más importantes del mundo nos respaldan. Hemos otorgado +900 créditos; 97% de nuestros clientes tienen éxito en sus proyectos.



**Flexible:** financiamos aunque existan algunos problemas en buró de crédito gracias a la evaluación de parámetros innovadores.



**Eficiente:** empleamos tecnología de punta para hacer la más adecuada y ágil evaluación de las empresas.



**Ágil:** sólo Credijusto puede financiar hasta 30 millones MXN en tiempo récord y con tasas competitivas. Pre-calificación en 1 día, desembolso en semanas.



**Oferta a la medida:** desde 200,000 MXN hasta 30 millones. Nuestra oferta responde a las necesidades de las PYMEs con una amplia gama de productos.

# ¿Cómo obtener **la mejor atención?**



**Teniendo la documentación completa**



**Asegurando que el cliente cuenta con un bien inmueble como garantía**



# Módulo 2

# Nuestros Productos



[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# Condiciones comerciales

Plazo: 12 a 48 meses.

Tasa promedio: 28% tasa insoluta anual\*

Monto: 200,000 a 30 millones MXN.

Requiere garantía inmobiliaria (casa habitación / local comercial / nave industrial / terreno).

Comisión por apertura: 3-6%

Sin penalización por prepago

- Crédito simple: el cliente dispone del monto financiado al momento de firmar el contrato. Se ofrece cuando el cliente tiene una necesidad puntual y sabe en qué va a invertir el capital (por ej: compra de inventario).
- Crédito multi disposición: el cliente puede disponer de varias rondas hasta haber dispuesto del total aprobado. Se ofrece cuando el cliente tiene bien definida la necesidad pero hará desembolsos diferidos en el tiempo (por ej: proyecto de ampliación de planta).
- Crédito revolvente: el cliente puede disponer cuantas veces quiera durante el plazo definido siempre y cuando liquide el saldo anterior. Se ofrece cuando el negocio tiene ciclos en los que se queda sin caja hasta volver a cobrar (por ej: empresas constructoras).



\* Variable y sujeto a las condiciones de cada caso.

# Elegibilidad de la garantía\*\*

## Tipo de propiedad:

- Casa habitación/ departamento
- Local comercial/ oficinas
- Nave industrial
- Terreno productivo

## Propietario:

- Acreditado
- Accionista
- Familiar del acreditado o del accionista (abuelos, padres, hijos, primos)

## Aforo Mínimo:

- 2 a 1 para construcción (si la construcción vale 4 millones Credijusto puede financiar máximo 2 millones)\*
- 3 a 1 para terreno (si el terreno vale 6 millones Credijusto puede financiar máximo 2 millones)\*



\*Sujeto a decisión del área de crédito

\*\*Existen algunas zonas calientes lo cual varía de acuerdo a las condiciones en el país, se evalúa cada caso.

# Arrendamiento

## Condiciones comerciales

**Plazo:** 12 a 36 meses.

**Tasa:** No aplica.

**Monto:** 200,000 a 10 millones MXN.

No requiere garantía adicional (la garantía es la misma maquinaria).

**Moneda:** MXN o USD (Credijusto se puede encargar de la importación)

**Pago inicial:** a partir del 20%

**Rentas:** 100% deducibles de impuestos.

- **Arrendamiento de equipo nuevo:** se ofrece cuando la empresa quiere adquirir maquinaria nueva sin descapitalizarse.
- **Arrendamiento de equipo usado (sales & leaseback):** se ofrece cuando la empresa que busca financiamiento tiene maquinaria usada, no cuenta con garantía inmobiliaria ni está planeando comprar equipo nuevo.

## Elegibilidad de la maquinaria

**El equipo tiene que cumplir con ciertos requisitos:**

- Esencial para el objeto social del arrendatario, no inventario en piso para su venta.
- Identificable (No. de serie, No. de motor, etc.)
- Capacidad de ser repositado y con un mercado secundario identificado.
- Legalmente importado y localizado en territorio nacional
- Equipo que no sea instalado u opere bajo tierra.
- Equipo que no esté permanentemente instalado en las instalaciones del cliente.
- Equipo estándar en la industria que no sea hecho a la medida del cliente o muy especializado.
- Equipo accesible y localizable.
- Preferentemente nuevo o reacondicionado por el fabricante.

# Equipos elegibles para ser arrendados

## Alto

## Medio

## Bajo

### Tipos de equipo

- Construcción
- Equipo industrial
- Manufactura
- Movimiento de materiales
- Equipo médico
- Inyección y soplado de plástico
- Locomoción
- Tractos y trailers
- Camiones de carga
- Equipo con el que tengamos acuerdos con el Vendor

- Agricultura
- Equipo de manufactura electrónica
- Procesamiento de comida
- Generación de energía
- Refrigeración

- IT
- Mobiliario
- Aire acondicionado
- Telecomunicaciones
- Paneles solares



# Módulo 3

# Perfil del Cliente



[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# Perfil de **nuestros clientes**

## Requisitos

- PFAE o PM o RIF
- Antigüedad del negocio: mínimo 1 año en operación
- Promedio de ventas mensuales: mínimo 100,000 MXN.
- La empresa (o sus propietarios o familiares) tienen alguna propiedad y/ o maquinaria (para el caso de leasing).
- Diversidad y perfil de clientes: no es un buen candidato si la mayoría de sus ingresos proviene del gobierno/sector público, tampoco si todos sus ingresos dependen de uno o pocos clientes.

## Necesidades

- Expansión en producto, tamaño, territorio
- Innovación
- Consolidación de pasivos
- Inventario
- Adquisición de equipo y maquinaria
- Remodelación
- Flujo de capital

## Restricciones de sector

- Casas de empeño
- Casas de cambio
- Antros
- Servicios de seguridad armada
- Armas, explosivos y municiones
- Joyería
- Servicios financieros
- Gobierno
- Empresas o individuos expuestos políticamente
- Tala de árboles

# A grandes rasgos, ¿en qué nos fijamos?

- Estados financieros
- Flujos de capital
- Capacidad de pago
- Garantía hipotecaria



## Importante evaluar que el cliente tenga suficiente:

- Liquidez (no sobre apalancamiento)

# Módulo 4

# Proceso



[Regresar a índice](#)

Credijusto /

# Documentos requeridos para crédito

## Expediente inicial para pre calificación:

- Estados de cuenta de los últimos 7 meses (de todas las cuentas del cliente)
- Estados financieros de los últimos 3 años
- Validación SAT
- Datos generales de la garantía



## Expediente completo (después de pre calificación)

- Estados de cuenta de los últimos 7 meses (de todas las cuentas del cliente)
- Estados financieros complementarios 2017 y 2018
- Asambleas en caso de persona moral
- Título de propiedad (en caso de crédito)
- Acta de matrimonio del garante (en caso de ser casado)
- INE de todos los involucrados\*
- CURP de todos los involucrados\*
- RFC de todos los involucrados\*
- Autorizaciones de consulta de buró de crédito firmado por cada uno de los involucrados\*
- Carta antifraude firmada por el cliente
- Comprobante de domicilio de todos los involucrados\*
- Boleta de agua de la garantía
- Boleta de predial de la garantía

# Documentos requeridos para arrendamiento

## Expediente inicial para pre calificación:

- Estados de cuenta de los últimos 7 meses (de todas las cuentas del cliente)
- Estados financieros 2018, 2019 y parcial 2020
- Validación SAT
- Arrendamiento puro: ficha técnica/cotización de la maquinaria
- Leaseback: factures desde origen



## Expediente completo (después de pre calificación):

- Estados de cuenta de los últimos 7 meses (de todas las cuentas del cliente)
- Estados financieros complementarios 2017 y 2018
- Acta constitutiva en caso de persona moral
- Asambleas en caso de persona moral
- INE de todos los involucrados\*
- CURP de todos los involucrados\*
- RFC de todos los involucrados\*
- Autorizaciones de consulta de buró de crédito firmado por cada uno de los los involucrados\*
- Carta antifraude firmada por el cliente
- Comprobante de domicilio de todos los involucrados\*
- Cotización de maquinaria/facturas

# Nuestro proceso **en general**



- Todo el proceso puede concluir en semanas siempre y cuándo se tenga la documentación completa así como la agilidad de los Estados para dar respuesta a las certificaciones de gravamen.

# Módulo 5

# Garantía



[Regresar a índice](#)

Credijusto /

# Avalúo vs estimación de valor

- **Avalúo:** es un dictamen técnico, basado en un análisis comparativo de las características físicas de inmuebles similares a la garantía, logrando determinar el valor más justo para un bien inmueble.
- **Existen 6 tipos de avalúos comunes:**

**1. Bancario**

**2. Crédito hipotecario (INFONAVIT, FOVISSSTE)**

**3. Fiscales**

**4. Bienes nacionales**

**5. Litigios**

**6. Valor comercial (estimación de valor)**




# Componentes de una estimación de valor

- Carátula de la estimación de valor
- Antecedentes
- Características urbanas
- Características del terreno
- Croquis de localización
- Descripción general de las construcciones
- Elementos de la construcción
- Investigación y aplicación del enfoque comparativo de mercado
- Aplicación del enfoque de costos (valor físico o directo)
- Factores de homologación de terrenos
- Factores de homologación de mercado
- Consideraciones previas a la conclusión
- Conclusión
- Reporte fotográfico
- Investigación de mercado

**Credijusto.com** ESTIMACION DE VALOR

FECHA DE LA ESTIMACION: 20/04/2024  
Clave de Estimación de Valor: C21442

**FOTOGRAFIA DEL INMUEBLE**



**Ubicación:**  
Carretera 77, Lt 49 IM 8, Fraccionamiento Club de Golf La Hacienda, Altiplano de Zaragoza, Estado de México, C.P. 52929

**Según folio de propiedad:**  
La zona habitacional oficialmente marcada con el número urbano y zona de la calle Santa Bárbara y el lote de terreno en que se encuentra construido marcado con el número cuarenta y nueve de la manzana "E", ubicado en el Fraccionamiento "Club de Golf La Hacienda", en San Mateo Tlacotalpan, Municipio de Altiplano de Zaragoza, Estado de Tlaxcala, Estado de México, C.P. 52929

**Nombre del solicitante:** Ana María Cervera S.A. de C.V.  
**Propósito del Estimación de Valor:** Originario, además el valor comercial  
**Tipo de inmueble a valorar:** Casa Habitación

Superficie del terreno:	747.33 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción:	140.00 m <sup>2</sup>
Superficie accesoria:	49.33 m <sup>2</sup>
Superficie vendible:	569.33 m <sup>2</sup>

**Botones que definen el valor:**  
Botón de mercado   
Botón físico o directo

**Valor de mercado:** \$ 10,430,000.00  
**Valor físico o directo:** \$ 8,104,262.93

**IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO:** \$ 10,430,000.00 M.N.

**DEZ MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.**

www.credijusto.com

# ¿Qué documentación se requiere?

## Casa habitación

**Escrituras legibles de la propiedad en garantía.**  
**Boleta predial**  
**Planos arquitectónicos**

## Departamento y/o casa habitación en condominio

**Escrituras legibles de la propiedad en garantía.**  
**Boleta predial**  
**Régimen en condominio y/o en su caso % de indiviso que le corresponde del edificio**  
**Planos arquitectónicos**

## Edificio de productos. (Deptos. con local comercial, oficinas)

**Escrituras legibles de la propiedad en garantía.**  
**Boleta predial**  
**Régimen en condominio y/o en su caso % de indiviso si lo amerita**  
**Planos arquitectónicos**

## Local comercial

**Escrituras legibles de la propiedad en garantía.**  
**Boleta predial**  
**Régimen en condominio y/o en su caso % de indiviso si lo amerita**  
**Planos arquitectónicos**

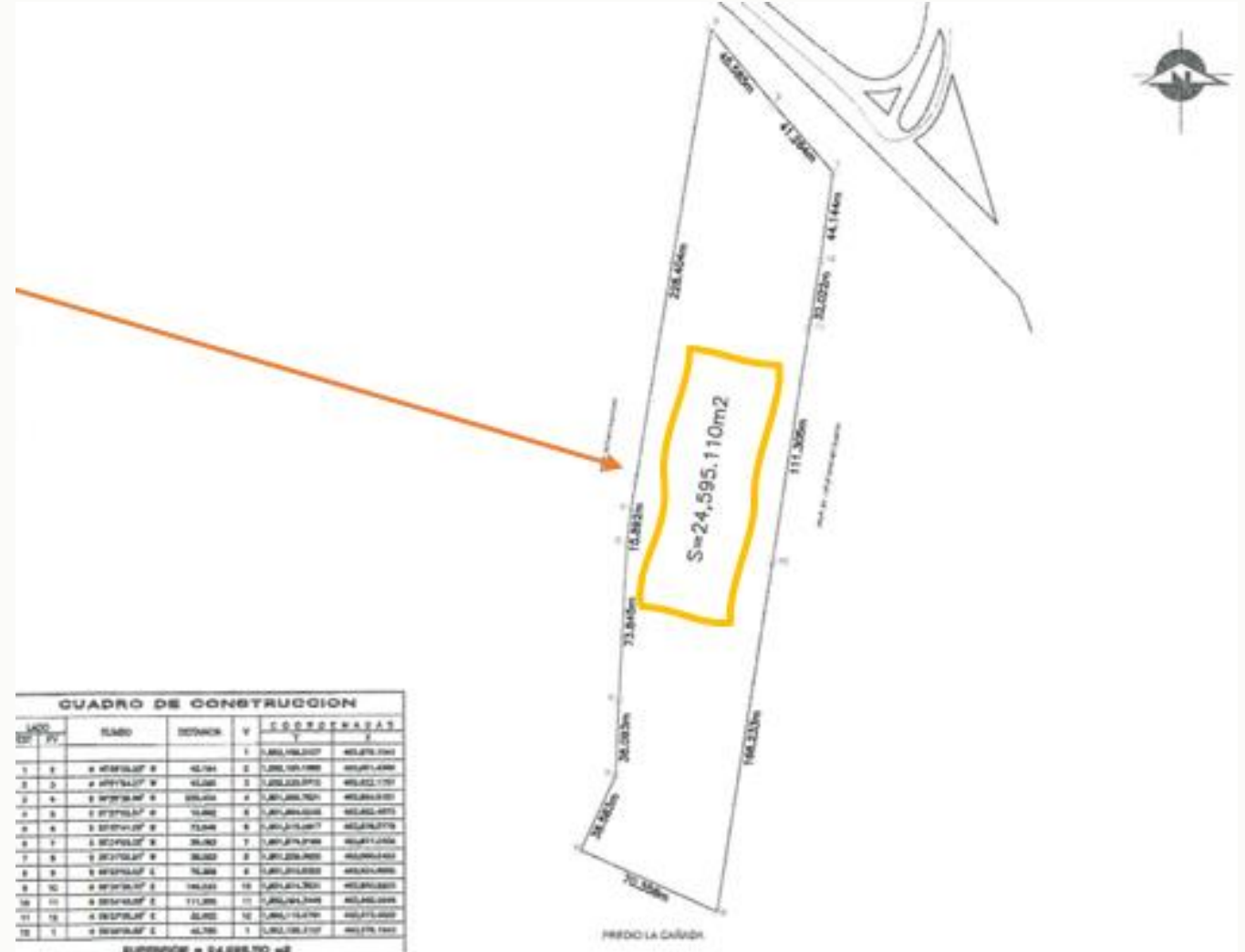
## Nave Industrial y/o bodegas

**Escrituras legibles de la propiedad en garantía.**  
**Boleta predial**  
**Planos catastrales con coordenadas geográficas UTM**  
**Planos arquitectónicos**

## Terrenos

**Escrituras legibles de la propiedad en garantía.**  
**Boleta predial**  
**Planos catastrales con coordenadas geográficas UTM**

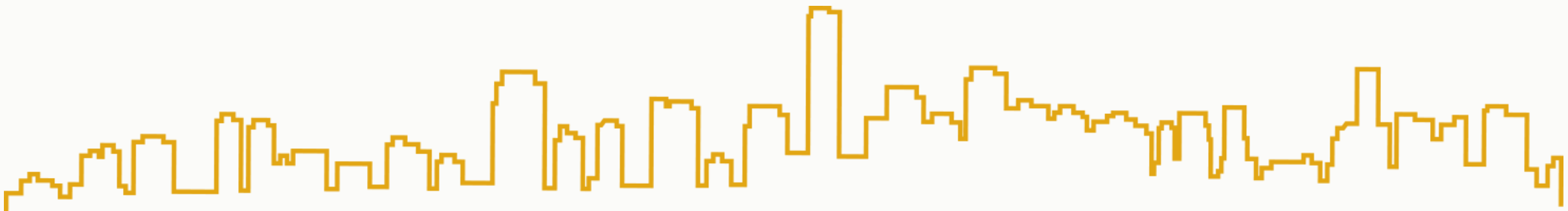
# ¿Para qué un plano catastral?



# Evita que la garantía se rechace



- **Inmuebles que se encuentren en zonas de alta peligrosidad** (narcotráfico, violencia, etc.). Tomando en cuenta que en caso de que el cliente entre en cartera vencida será difícil comercializar un inmueble que cuente con estas características.
- **Inmuebles que se encuentren cercanos a cuerpos de agua** (mares, ríos, presas, lagos, etc.). Esto debido que cuando exista algún desastre natural dichas propiedades son susceptibles de ser afectadas e incluso perderse si hay construcciones.
- **Inmuebles con mal estado de conservación.** Cuando el inmueble que se quiere dejar en garantía no es de la calidad requerida por la financiera se tomará únicamente el valor del terreno para el otorgamiento del crédito..
- **Inmuebles en zona de riesgo.** Se refiere a inmuebles que se encuentren cercanos a barrancos, taludes de tierra, zonas de desgajamientos, etc.
- **Inmuebles sin infraestructura.** Todos aquellos que por ubicación se encuentran en un radio de distancia mayor a 10 km de una zona urbana.
- **Documentación debidamente legalizada.** (Escrituras legalmente inscritas, régimen sin inscripción, etc.)



# Módulo 6

# Validación

# SAT



[Regresar a índice](#)

# ¿Qué es la validación SAT?

La validación del SAT nos permite hacer análisis financiero del cliente de forma rápida y automatizada sin pedir documentación adicional.

Solo se requiere que el cliente ingrese un acceso de lectura (Clave CIEC - no la FIEL, la cual permite generar facturas - (<http://losimpuestos.com.mx/ciec/>) y RFC en el siguiente portal de Credijusto (<https://clientes.credijusto.com/sat/>) para que se pueda hacer el análisis. Cuando ingresa su información, aparecerá la siguiente pantalla:



The screenshot shows the Credijusto website interface for SAT validation. At the top left is the Credijusto logo. In the top right corner, there are two tabs: 'SAT' (which is active) and 'Banco'. Below the header, a green notification bar states: 'Gracias, tus datos se han validado exitosamente. Actualizar RFC'. The main content area has the heading 'Agrega las credenciales del SAT (RFC y CIEC) para validar tu información.' followed by two input fields: 'RFC:' and 'Contraseña (CIEC):'. Below these fields is a checkbox labeled 'He leído y acepto los términos y condiciones.' and a green 'Validar' button. At the bottom, a small text note reads: 'Protegemos tu contraseña con una encriptación de 256 bits.'

El cliente puede realizar la validación desde la comodidad de sus instalaciones y puede cambiar la contraseña inmediatamente después de que Credijusto pueda bajar la información pertinente (facturas y declaraciones)

# ¿Qué **no** hacemos?

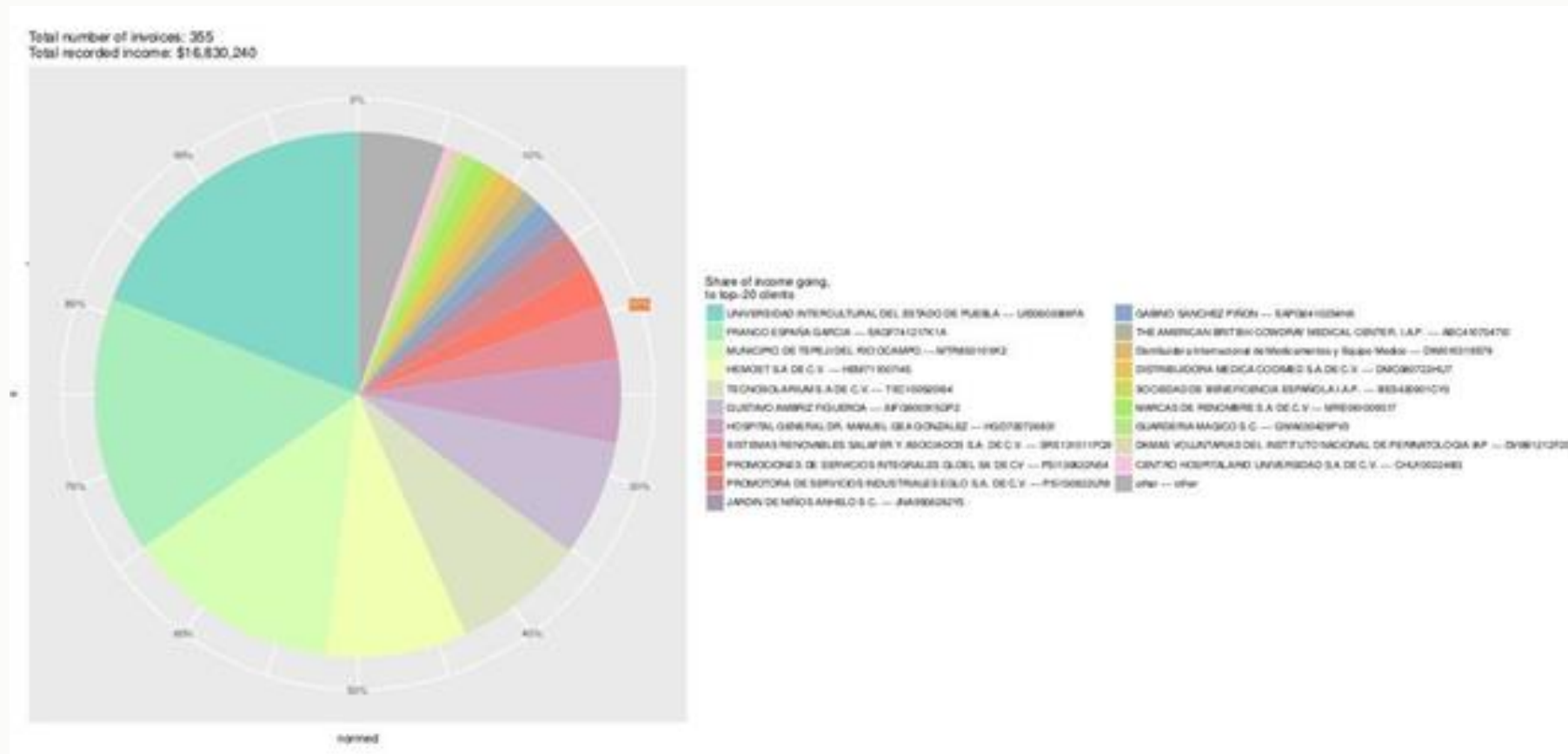


- No guardamos la contraseña en ninguna base de datos, la solicitud se envía directamente al SAT.
- La clave CIEC es únicamente para consulta, no podemos hacer movimientos con la clave CIEC.
- No extraemos información factura a factura, realizamos análisis estadísticos y económicos que nos permiten ser más flexibles.

# Análisis estadísticos

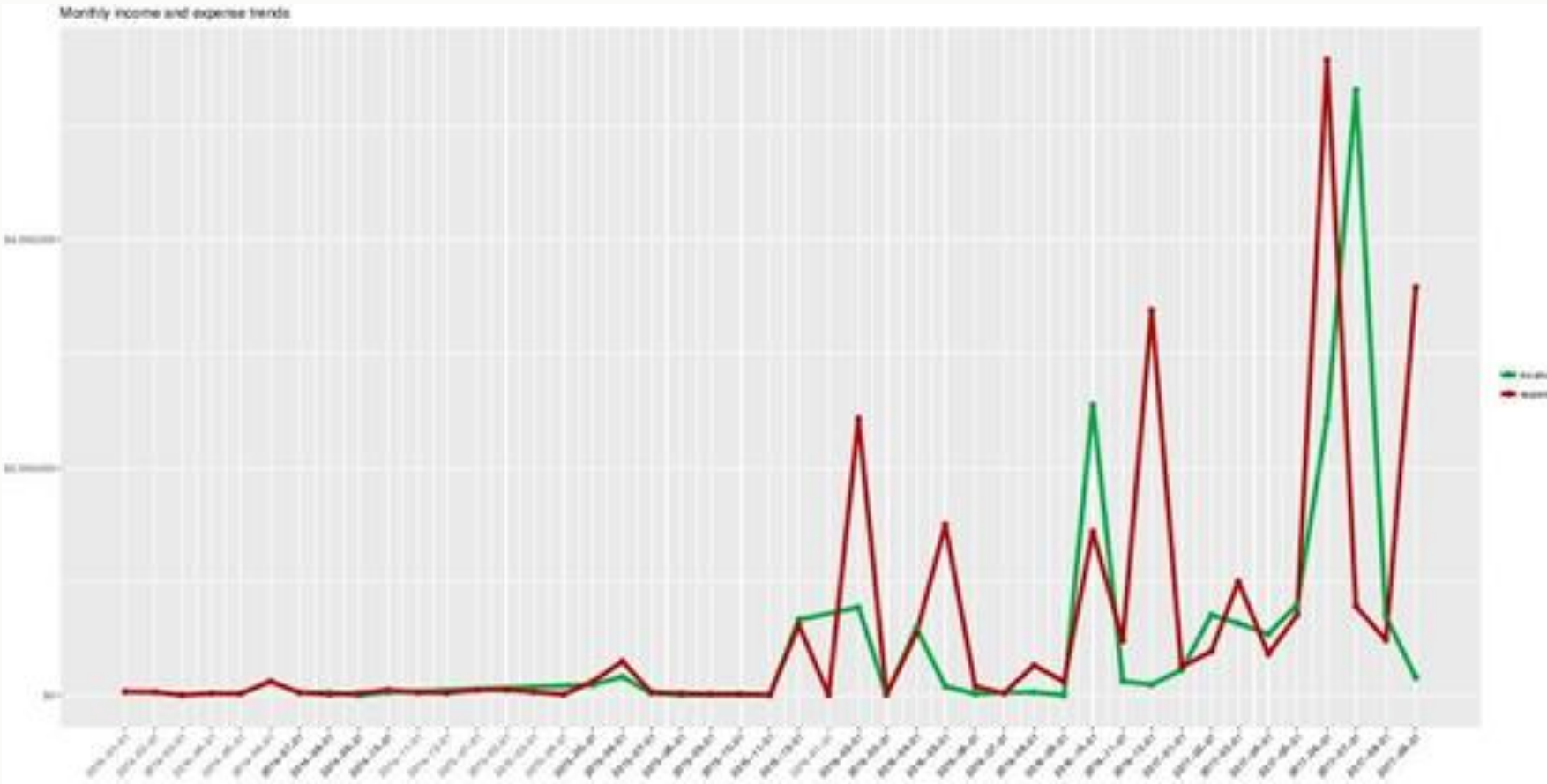
Con esta información se pueden hacer tres análisis clave con gráficas estandarizadas:

1. **Diversidad de clientes:** Permite ver la diversidad de ingresos del cliente y verificar cuáles son los clientes de la empresa.



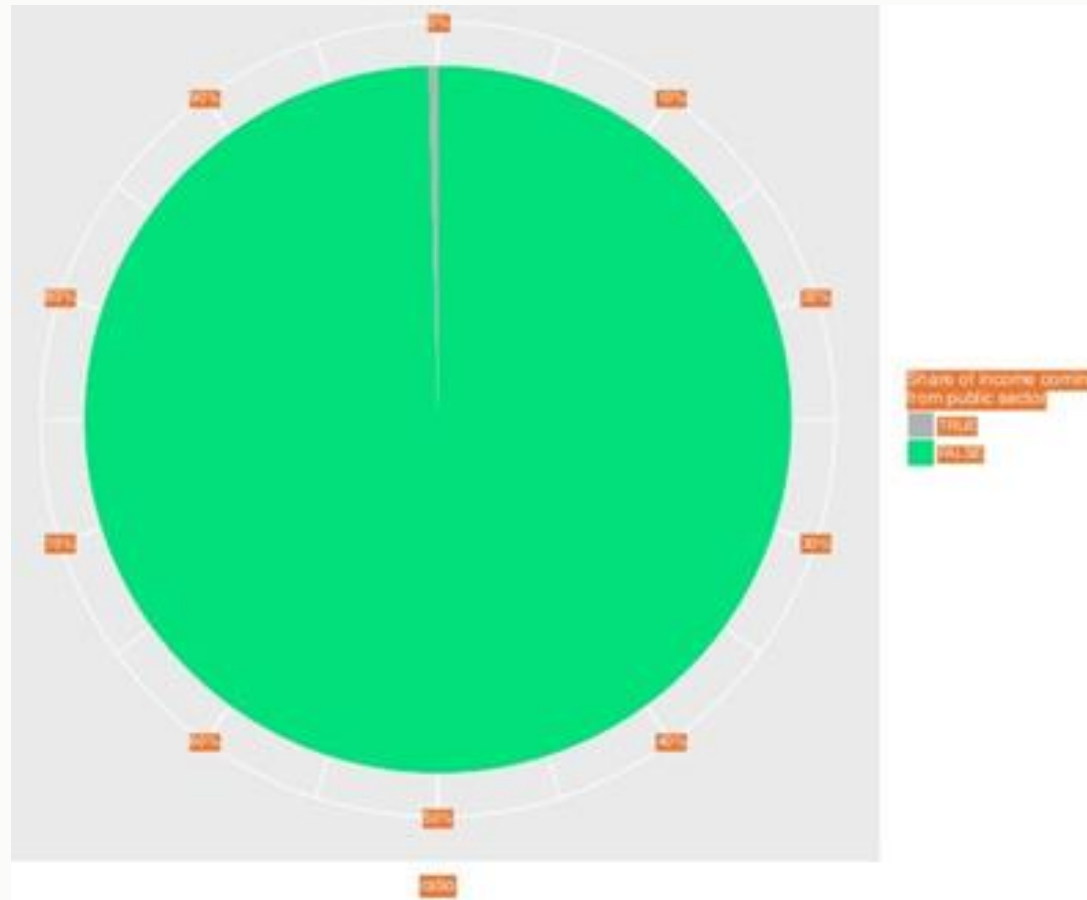
# Análisis estadísticos

2. Historial de facturación: Permite ver la evolución de ingresos/egresos de la compañía a través del tiempo.



# Análisis estadísticos

**3. Porcentaje de ingresos derivado del sector público: Permite asegurarnos que los ingresos no provienen principalmente de dependencias de gobierno.**



# Análisis estadísticos

Para prevenir que los clientes nos presenten estados de cuenta falsos, validamos electrónicamente los estados de cuenta bancarios. En vez de verificar "a ojo" manualmente si los estados de cuenta están alterados o si son falsos, creamos un portal que está enlazado con los principales bancos de México para asegurar definitivamente que los estados de cuenta sean verídicos.

El cliente solamente tiene que ingresar los datos básicos de sus cuentas bancarios a nuestro portal y nos arroja la información necesaria.

The screenshot shows the Credijusto website interface. At the top left is the Credijusto logo. The main content area is split into two columns. The left column has the heading "Confirma tu cuenta con uno de los proveedores." followed by a paragraph explaining the process: "Por favor ingresa a tu banca electrónica. Con esta herramienta comprobamos tus datos y los estados de cuenta que estas utilizando para su solicitud. Esta información la utilizaremos para hacer un análisis de capacidad de repago del préstamo y de esta manera diseñar el mejor financiamiento para tus necesidades. La seguridad de tu información personal es muy importante para nosotros. La información que nos ingreses está totalmente confidencial y encriptada." Below this is a note: "\*Si el banco que utilizas no está en la lista, o si no te funciona, por favor contacta a tu agente de ventas a su extensión o por este teléfono (55) 1168-0757." The right column has the heading "Agrega tu banco para validar tu información." followed by two input fields labeled "Nombre:" and "Correo:". Below these is a checkbox labeled "He leído y acepto los términos y condiciones." with a green "Enviar" button underneath. A small note at the bottom of the right column says "\*Por favor leer y firmar el folleto de tu banco." At the bottom of the page, there is a security notice: "La seguridad de tu información es muy importante para nosotros. Usamos la tecnología más avanzada [SSL](#) para aprender como protegemos tu información." The footer contains the Credijusto logo, navigation links for "Ayuda de usuarios", "Preguntas Frecuentes", "Contactanos", and "Ayuda de privacidad", and a copyright notice: "Credijusto © 2017. Todos los derechos reservados."

# Módulo 6

## Preguntas Frecuentes



[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# ¿Qué es un CLG?

- **Certificado de Libertad de Gravamen (CLG):** es el resultado que indica si la propiedad está gravada. Si lo está, no se le puede tomar en consideración o habrá que hacer una cancelación de hipoteca.

## Posibles resultado de valoración:

- **Positivo:** Está todo en orden y se procede a enviar la solicitud de CLG a la notaría correspondiente.
- **Negativo con observaciones:** Hay algún elemento que es necesario completar para poder avanzar (Ej. Falta carta antifraude, la escritura no es legible, etc.)
- **Negativo\*:** El caso no va a poder avanzar con esta garantía (Ej. Propiedad ejidal, sucesión intestamentaria)

**\*En caso de ser negativo se comunicará los motivos y los pasos necesarios par encontrar una solución en caso de que no sea rotundo el motivo de rechazo.**

# ¿Qué es una carta para **sustitución de pasivos**?

En el caso de los inmuebles que se pretendan dejar en garantía reporten un fideicomiso o hipoteca, es necesario solicitar al acreedor una Carta de Instrucción de Cancelación de Hipoteca o de Reversión de Propiedad, ambas condicionadas al pago.

Esta deberá contener cuando menos la información siguiente:

1. Dirigida al notario con quien se va a realizar la cancelación del pasivo, este notario debe ser el mismo a quien se le solicitó el certificado de libertad de gravámenes.
2. Debe contener la fecha y lugar de emisión de la carta.
3. Debe contener el monto original de la línea de crédito y el saldo total a liquidar.
4. Fecha de vigencia de la carta (fecha límite de pago).
5. Debe contener el número de escritura, fecha, descripción del inmueble objeto de la cancelación o reversión y el nombre del notario de la escritura donde se constituyó la hipoteca o el fideicomiso.
6. Debe contener la cuenta bancaria para pago del pasivo (CLABE, número de cuenta, nombre del banco y sucursal)
7. Datos de contacto (teléfono y correo electrónico)
8. Apoderados o personas que firmarán la escritura de cancelación o de reversión
9. Firma del representante legal

Es importante mencionar que, aunque los formatos varían entre las diversas instituciones financieras, los datos básicos deben ser contenido en la carta para que la misma pueda ser utilizada.

# Ejemplo de carta para **sustitución de pasivos**



## CARTA SUJETA A CONDICIÓN DE PAGO

CULIACÁN, A 28 DE NOVIEMBRE DE 2019

AT'N: LIC. ARTURO GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
TITULAR DE LA NOTARIA 95  
DE: ESTADO DE MÉXICO

### REFERENCIAS:

PROMOTOR: [REDACTED]  
PROYECTO: [REDACTED]  
CRÉDITO: [REDACTED]  
CIUDAD Y ESTADO DEL PROYECTO: CULIACÁN, SINALOA

### REFERENCIAS:

ESCRITURA: [REDACTED]  
FECHA DE ESCRITURA: 28 DE JUNIO DE 2019  
NOTARIO: JESUS ALFREDO ESQUER RUIZ  
PLAZA O ESTADO: CULIACAN

Por medio de la presente le solicitamos de la manera más atenta, se sirva elaborar el proyecto de cancelación del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que otorga BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, en su carácter de acreedor hipotecario y acreditante, a favor de PROAVI DEL NOROESTE S.A. DE C.V., cancelación que podrá ser firmada previo pago de la cantidad que más adelante se menciona, por nuestros representantes legales:

Tipo	Nombre
• A	EDGAR GUADALUPE HERNÁNDEZ LÓPEZ
• B	ANA LUISA CALDERÓN MONTIEL
• C	MARIBEL DE JESÚS DÍAZ ECHAVARRÍA

2. Fecha y lugar de emisión

1. Dirigida al notario

5. # escritura, fecha y notario

8. Apoderados

# Ejemplo de carta para **sustitución de pasivos**

El contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, formalizado en la escritura No. [REDACTED] de fecha 28 DE JUNIO DE 2019, otorgada ante la fe del Lic. JESUS ALFREDO ESQUER RUIZ, CULIACAN

El saldo total del crédito de referencia asciende a \$2,545,637.51 (DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 51/100 M.N.), el cual se entrega de los siguientes concepto:

CONCEPTOS	MONTOS
CAPITAL	2,500,000.00
INTERESES ORDINARIOS	45,637.51
INTERESES MORATORIOS	0.00
<b>ADEUDO TOTAL</b>	<b>\$2,545,637.51</b>

El proyecto de escritura deberá ser enviado para su revisión y Vo.Bo., al siguiente correo electrónico: [revisiondeescrituras@bim.mx](mailto:revisiondeescrituras@bim.mx)

Lo anterior en el entendido de que nuestros representantes únicamente firmarán la escritura de cancelación, previa validación del pago en la(s) cuenta(s) correspondiente(s):

LA INSTITUCIÓN BANCARIA DEBERÁ DEPOSITAR A LA CUENTA BIM 799999330019, "CLABE" 15018000000000702, BENEFICIARIO BANCO INMOBILIARIO MEXICANO (CONCENTRADORA REFERENCIADOS EMPRESARIAL) S.A.

Además de la validación previa del proyecto y el Vo.Bo. en su caso.

Esta carta tiene una vigencia hasta el 02 de Diciembre de 2019, mismo periodo en que el saldo puede cambiar, si ministra. Sin más por el momento quedamos de Usted, para cualquier aclaración al respecto.

Atentamente,



Lic. Gregorio Sánchez Hernández  
Director Corporativo de Negocios

3. Monto original y saldo a liquidar

6. Cuenta bancaria

4. Fecha de vigencia

9. Firma de representante legal

7. Datos de contacto



**iGracias!**



# Anexo S

[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# Manejo de Objeciones



[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# Objeciones comunes

## 1. Tasa - "Es que eres muy caro"

Es una de las principales objeciones de los clientes en crédito simple. Normalmente se debe a que el cliente piensa de alguna de las siguientes formas.

- a. **Crédito bancario:** han pedido crédito bancario anteriormente y tienen como referencia tasas relativamente inferiores a las que manejamos en Credijusto.
- a. **Crédito de SOFOMs:** han pedido créditos con otras SOFOMs que les han ofrecido tasas relativamente inferiores, lo cual les resulta más difícil de entender porque esperan algo similar en Credijusto.
- a. **Tasa contra margen:** comparan la tasa contra su margen de negocio argumentando que le van a perder porque la tasa es más alta que su margen.

Argumentos para convencer

### Servicio

Nuestra tasa no es más cara simplemente porque así decidimos, Credijusto ofrece un servicio PREMIUM: con nosotros el cliente puede tener su dinero en días y somos más flexibles en el análisis de crédito (otorgamos más por cada peso de ventas que lo habitual en la industria ). El cliente está pagando agilidad y flexibilidad. Podemos incluir el argumento de la liquidación anticipada: con Credijusto no tienes cargo por liquidación anticipada, desde el primer mes hasta el final. Puedes sacar tu crédito con nosotros y si obtienes una más barato, lo liquidas sin problema.

**Ejemplo 1:** Necesitas mandar un paquete urgente a Estados Unidos, si no llega mañana pierdes un contrato de \$1,000,000. Tienes dos opciones: la primera empresa tarda 1 semana en entregarlo y te cobra \$500 y la segunda que cobra \$9000 pero llega hoy en la noche. ¿Con cuál de las dos enviarías el paquete? ¿La segunda te hizo ganar un millón de pesos, crees que fue caro?

**Conclusión:** Caro o barato es un término relativo que decidimos en función de nuestra capacidad de pago y del valor que estemos recibiendo por el producto o servicio en cuestión. Siempre debemos poner en perspectiva las virtudes de Credijusto contra los costos ocultos de las otras opciones.

# Objeciones comunes

## 2. Garantía - "No quiero poner en riesgo mi propiedad"

En la siguiente tabla se recogen algunas de las ideas erróneas más comunes entre los clientes y cómo resolverla:

Concepto erróneo	Concepto adecuado
Es que no quiero perder mi casa	¿Tienes pensado tomar el dinero y fugarte o tienes pensado pagar? El 97% de nuestros clientes tiene éxito con el financiamiento, terminando de pagar a tiempo o incluso antes con nuevos flujos generados.
Si no pago a tiempo me la quitan	Nunca. Nuestro negocio es cobrar el dinero financiado, no quitar casas. Este es solo el último recurso después de haber explorado múltiples alternativas como una reestructuración de los pagos. El 97% de nuestros clientes termina su préstamo exitosamente sin necesidad de recurrir a reestructuraciones.
Solo puedo poner una propiedad de la yo sea dueño	En absoluto, puede ser una propiedad de tus padres, hijos, hermanos, socio mayoritario del negocio, las oficinas donde opera la empresa, terrenos, maquinaria.

# Objeciones **comunes**

## 3. Pago de estimación de valor - “¿Por qué habría de pagar sin siquiera tener seguridad de que lo van a otorgar?”

**En Credijusto somos flexibles: “Dime, ¿tienes algún avalúo reciente de la propiedad? Si tienes uno podemos revisarlo y si está bien hecho puede que no tengamos que hacer nuestra estimación.”**

**El 99.9% de los clientes o nunca ha hecho un avalúo o no lo ha hecho en los últimos 3 meses (ponemos este umbral para que sea incluso menos probable). Cerramos el hilo:**

**No te preocupes, nosotros hacemos la estimación a un precio preferente, solo tienes que pagar \$5220 que es menos de la mitad de lo que cuesta en el mercado y además esto te incluye el trámite del certificado de libertad de gravamen (CLG)**

# Objeciones comunes

## 4. Validación SAT - "Esto es violación de la privacidad"

### Importancia

La validación del SAT es indispensable para tener el expediente completo y solicitar entrevista. Permite triangular la información de los estados de cuenta y estados financieros para encontrar inconsistencias.

### Objeción

- No se sienten seguros para proporcionar la clave CIEC en el portal de validación de Credijusto.
- No entienden por qué necesitamos entrar a su SAT ni qué vamos a hacer con la información que sacamos.

### Argumentos para convencer

Explicar que gracias a esta tecnología avanzada podemos brindar tiempos de respuesta mucho más ágiles, ahorrando días de trabajo manual que pueden resultar en errores de cálculo .

- 1) No guardamos tu contraseña en ninguna base de datos, la solicitud se envía directamente al SAT. Ejemplo: Si envías una carta por DHL, no tienes miedo de que te hagan una copia de la carta, ellos mueven el paquete sin ver el contenido.
- 2) La clave CIEC es únicamente para consulta, no podemos hacer movimientos con la clave CIEC.
- 3) No extraemos información factura a factura, sino que realizamos análisis estadísticos y económicos que nos permiten ser más flexibles (mostrar gráficos)

# Títulos de propiedad **y** régimen conyugal



[Regresar a  
índice](#)

Credijusto /

# Títulos de propiedad

Categoría	Definición	Tipo de documento	Validez	Requerimiento adicional
1. Escrituras	Contrato celebrado ante notario público	1.1 Compraventa	Sí	-
		1.2 Compraventa con reserva de dominio	Sí condicionado	Escritura de cancelación de la reserva de dominio o cancelación de la inscripción por escrito por la autoridad competente
		1.3 Compraventa a plazos	Sí condicionado	Documentos que acrediten que el dueño cumplió con sus pagos
		1.4 Donación	Sí condicionado	Si ya transcurrieron 5 años de la firma del contrato o si el donador puede venir a firmar
		1.5 Transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso	Sí	-
		1.6 Permuta	Sí	-
		1.7 Dación en pago	Sí	-
2. Contratos Privados	Contrato en el cual no interviene la administración pública (no fue celebrado ante notario)	1.8 Adjudicación por herencia	Sí condicionado	Si el procedimiento sucesorio se hizo totalmente ante notario y es testamentaria. Si es intestamentaria, solo si ya transcurrieron 10 años a partir de la adjudicación
		1.9 Adjudicación por remate	Sí	-
		1.10 Formalización de Contrato Privado (de compraventa, donación, permuta, etc.)	Sí	-
3. Sentencias	Decisión de juicio (tramitado ante un juez o notario público)	2.1 Compraventa, donación, permuta, etc. (todos los anteriores)	NO	Requiere su formalización ante notario
		2.2. Promesa de compraventa	NO	-
3. Sentencias	Decisión de juicio (tramitado ante un juez o notario público)	3.1 Prescripción positiva, adquisitiva o usucapión	Sí condicionado	Sujeto a revisión de jurídico
		3.2 Sucesión testamentaria	Sí condicionado	Si transcurrieron 10 años a partir de la sentencia de declaratoria de herederos
		3.3 Sucesión intestamentaria	Sí condicionado	Si transcurrieron 10 años a partir de la sentencia de declaratoria de herederos

# Evaluación de **régimen conyugal**

