



**UNAM**  
**POSGRADO**



# **LA VALUACION INMOBILIARIA EN MEXICO PASADO, PRESENTE Y FUTURO**

**ARQ. DAVID ARANDA SANCHEZ**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE  
POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA.  
U.N.A.M.**

**2007**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**SITUACIÓN ACTUAL DE LA VALUACION INMOBILIARIA EN  
MEXICO  
PASADO PRESENTE Y FUTURO**

**Tesis que para obtener el Diploma de Especialización en  
Valuación Inmobiliaria presenta:**

**Arq. David Aranda Sánchez**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA. U.N.A.M.**

**2007**

Director de Tesina:

Arq. Evi. Daniel Silva Troop

Sinodales:

Arq. Raúl Noris Pérez de Alva

Ing. Manuel García Córdova

Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez

Ing. Eduardo Ramírez Favela

A Dedicatorias:

A Dios:

Por darme la vida,  
Por haberme iluminado todo  
Este tiempo de esfuerzo.

Sobre todo por toda la maravillosa familia que me dio.

A mis Padres:

Por el respeto, responsabilidad, dedicación y tenacidad que me inculcaron para que siempre lograra mis objetivos; por haber sido mis amigos, pues me enseñaron a distinguir entre el bien y el mal, entre la seriedad y el juego, me enseñaron valores que solo juntos lograron que penetran en mi para poder ser un hombre de bien. Por eso y muchas cosas mas, gracias.

## AGRADECIMIENTOS

A mis Hermanos:

Abraham, Hugo Raúl, Virginia, Jaime, Alma Esther, por su apoyo y haber caminado conmigo una buena niñez llena de aventuras y aprendizajes pues todo se junto para formarnos como somos, con nuestras virtudes y defectos, pero siempre hombres y mujeres de bien.

A mis Profesores

Que me dieron la enseñanza y el valor de lo que realmente vale en la vida, el amor hacia lo que uno quiere y a lo que uno se propone.

A la Universidad:

Por los conocimientos, el estudio, y la Formación, que me proporciono, para poder ser un hombre de bien.

**No nos atrevemos a muchas cosas porque son difíciles,  
pero son difíciles porque no nos atrevemos a hacerlas.**  
**Lucio Anneo Séneca (2 AC-65) Filósofo latino.**

## ÍNDICE

Introducción.....	7
Metodología y Técnicas .....	10
Justificación.....	10
Origen y Fundamentación del Proyecto.....	10
Justificación.....	11
Objetivo General y Objetivos Particulares.....	12
Contenido y Alcances.....	13
I.- Generalidades en la Valuación.....	13
I.1.- Que es el valor.....	13
I.2.- Que es un avalúo.....	14
I.3.- Que es la Valuación	15
I.4.- Niveles de los Usuarios en la actividad Valuatoria	16
I.5.- Antecedentes Históricos de la Valuación	18
II.- Valuación en México Pasado ( Historia de la Valuación )	20
II.1.- Inicios en México	20
II.2.- El Desarrollo de la Valuación en México	24
II.3.- El Primer Catastro	24
II.4.- Los Primeros Avalúos Bancarios	26
II.5.- La Dirección de Pensiones	27
II.6.- Las Instituciones de Crédito	27
II.7.- La Formación y selección de Peritos Valuadores	29
II.8.- Las Comisiones Reguladoras	32
II.9.- La Valuación para efectos Fiscales	33

III.-	Valuación en México Presente ( Practica Actual )	35
III.1.-	Situación Actual	35
III.2.-	Marco Jurídico de la Valuación	36
III.3.1.-	A. Legislación Constitucional	36
III.3.2.-	B. Legislación Civil	37
III.3.3.-	C. Legislación Mercantil	37
III.3.4.-	D. Legislación Fiscal Federal	37
III.3.5.-	E. Legislación Fiscal Local	38
III.3.6.-	F. Formato Único de Avalúos	38
III.4.-	Organismos y Autoridades Federales	38
III.4.1.-	CONOREVI	39
III.4.2.-	CONAVI	39
III.4.3.-	ONAVIS	39
III.4.4.-	CONAFOVI	39
III.4.5.-	FOVISSSTE	40
III.4.6.-	INFONAVIT	41
III.4.7.-	FONHAPO	46
III.4.8.-	SHF / FOVI	47
III.4.9.-	INDAABIN	52
III.5.-	Organismos y Autoridades Locales	54
III.5.1.-	Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial	54
III.5.2.-	Manual de Procedimientos	55
III.6.-	Empresas Privadas	62
III.6.1.-	SOFOLLES	62
III.7.-	Unidades de Valuación	68
III.8.-	Valuadores Independientes	73
III.9.-	Corredores Públicos	76
IV.-	Valuación en México Futuro (Perspectivas de la Valuación)	83
IV.1.-	Retos de la Valuación	83
IV.2.-	Hacia dónde va la Política Pública de la Vivienda en México	86
IV.3.-	El Quehacer de la Valuación en esta Política Pública	102
IV.4.-	Anexos	103
	Conclusiones y Propuestas	111
	Bibliografía	112

# I NTRODUCCI ON

El estudio de la valuación comercial en nuestro país, como una rama de la investigación económica, se inicio hace más de 80 años, sin embargo, los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica, se iniciaron a finales del siglo pasado, exclusivamente con fines de tributación predial, cuando se establecieron las bases para el catastro de la ciudad de México.

Los estudios valúatorios posteriores, correspondieron a la fijación de garantías en los primeros créditos hipotecarios concedidos en ese entonces.

De acuerdo con el instituto Mexicano de Valuación, desde esa época, se definen claramente los propósitos de esta disciplina, que dan origen a los primeros criterios el la expedición de los avalúos o dictámenes valuatorios: una con fines meramente impositivos y catastrales, con técnicas rígidas, basadas en levantamientos topográficos principalmente, y otra, basada en las garantías inmobiliarias que requerían las instituciones de crédito, tanto público como privados.

Durante el primer cuarto del presente siglo, el crédito bancario con garantía hipotecaria era muy escaso, rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta primordialmente el valor comercial de la garantía, sino la solvencia moral y económica del solicitante, esto es, sino la base técnica de un dictamen valuatorio, ya que se tomaba en cuenta, era el valor fiscal representado por las estimaciones catastrales, generalmente atrasadas y muy alejadas de la realidad.

En ocasiones, no era el criterio decisivo, sino meramente la opinión de un técnico, Ingeniero o Arquitecto, que dictaminaba sobre el valor de la garantía, según su "leal saber y entender".

Cabe señalar que los procedimientos de valuación, seguían las normas establecidas por el Catastro del Departamento del Distrito Federal, pero con un criterio comercial, es decir, con valores que debían reflejar las realidades del mercado inmobiliario, prevalecientes en la localidad.

El 23 de Febrero de 1993, se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas, hoy Banobras, para llenar funciones que no se habían encomendado hasta entonces a ninguna institución descentralizada y que tampoco realizaban los bancos de la iniciativa privada.



Se trataba de abrir una fuente de crédito de los gobiernos de los Estados y sus Municipios, para que pudieran llevar a cabo las obras públicas indispensables, tales como: introducción y abastecimiento de agua potable, alcantarillado, pavimento, construcción de mercados, rastros, etc.

El otorgamiento de esos créditos estaba sujeto, en todos los casos, a dictámenes valuatorios y a estudios financieros sobre lo posible recuperación del préstamo. Estos trabajos fueron realizados por el Departamento de Avalúos del Banco, organizado formalmente en el año de 1935.

Más tarde, se sintió la necesidad de superar la limitación que le imponía su Ley orgánica que le impedía conceder créditos hipotecarios a la iniciativa privada, creándose así una institución filial, organizándola dentro de las normas de las instituciones de crédito privadas.

Ella fue la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., primera institución que emitió cédulas hipotecarias para el otorgamiento de créditos particulares.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto, en todos los casos, a avalúos precios que podrían orientarse sobre la posible recuperación del préstamo. Esta capacidad de recuperación era condición necesaria para la concesión del crédito.

De la misma manera, al reestructurarse por primera ocasión el sistema bancario mexicano, se consolidaron y fundaron las Instituciones nacionales que cooperaron por el desenvolvimiento económico del país. En las hipotecarias de la entonces banca privada, se organizaron también las áreas especializadas de valuación.

En el año de 1935 la Secretaria de Hacienda y crédito Público, a través de la Dirección General de Crédito, emite una circular en la cual obliga a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas en bienes y raíces y de derechos reales, mediante avalúos que deberían practicar el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., en su carácter de banco fiduciario nacional.

En esa época, aunque había algunos profesionales conocedores de esta especialidad y muchos bien capacitados en la valuación catastral, con más de 40 años de práctica en la materia, además de los valuadores de la Dirección General de Pensiones, no se contaba con los servicios de técnicos especializados en la materia ni con un sistema de normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de carácter comercial.

Por lo anterior, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas, S.A., se vio obligado al establecimiento de bases técnicas para la valuación y la formación de un personal capacitado.

La escasez de valuadores que se sentía en México en el repetido año de 1935, obligó a las instituciones hipotecarias, tanto oficiales como privadas, a programar una selección de profesionistas capaces de asumir la responsabilidad del problema contactado. Se trataba de formar especialistas en una nueva actividad y los candidatos elegidos deberían reunir los siguientes requisitos:

1.- Poseer conocimientos de construcción y de presupuestos de obra. Para poder efectuar las supervisiones y administradores de fondos respectivos.

2.- Conocimiento de topografía para levantar planos de terrenos. No importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera sólo de perímetros, como en los levantamientos catastrales, y de distribución (arquitectónicos).

3.- Conocimientos elementales de contabilidad, así como de ciertos conceptos económico-financieros.

Las anteriores exigencias se encontraban más fácilmente colmadas en las profesiones clásicas de la Arquitectura e Ingeniería Civil, siendo ésta última la que proporcionó, en un principio el mayor contingente para los especialistas que se pensaba crear.

A partir de ésta época la valuación en México Adquiere una importancia acorde con los grandes cambios financieros y comerciales en el país. Los pioneros de la valuación en México, se agrupan en una Asociación de Valuadores Bancarios, la que fue base para la fundación, en el años de 1958, del Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

De acuerdo con la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN hoy INDAABIN), el valor comercial de un bien se entiende como el precio mas probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría por dinero, en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Es por eso que creo que existe, en nuestro campo de Acción de los Valuadores, la necesidad de tener una referencia respecto a la actividad valuatoria en México, para partir de las bases, las necesidades iniciales de esta actividad, hacia donde queremos llegar , conociendo que esta actividad al igual que la mayoría, tenemos que ir innovando para no quedar rezagados en este mundo globalizado, y día a día estar a la vanguardia de métodos y estudios nuevos relativos a la Valuación Inmobiliaria

A continuación vamos a profundizar en algunos antecedentes de la valuación en México, con el objeto de que podamos percibir su desarrollo y de que entendamos el momento actual y sus perspectivas

# METODOLOGÍA Y TÉCNICAS

La metodología para exponer el tema, será a través de un recuento de los momentos clave que ha tenido esta actividad, a lo largo de Tiempo en México, por medio de Información histórica recabada por profesionales de la materia, bibliografía de Valuación y de Organismos ligados a ella, respecto al Pasado, Presente y el Futuro de esta actividad, con el apoyo de Cuadros Cronológicos, con fechas y datos representativos, que han marcado un cambio o reforma en la Valuación Inmobiliaria de México.

## JUSTIFICACIÓN

### Origen y Fundamentación del trabajo

La Valuación en México a sufrido muchos cambios y reformas, en su mayoría estos se refieren al carácter administrativo de la misma y no al la forma, es decir se hacen cambios a los formatos, a las Instituciones que la aplican, a las normas y últimamente a la sistematización de los procesos y al mismo avaluó. Pero pocas, muy pocas veces se han realizado al contenido del propio documento, es decir al formato de los valuadores.

Las personas y las empresas, sociedades de crédito y de seguros y fianzas y las instituciones y organismos públicos, realizan constantemente operaciones con bienes inmuebles, ya sea para comprar, vender, rentar, hipotecar, catastrar, expropiar, contabilizar, cobrar o pagar impuestos, asegurar, demandar, heredar, etc.

Para efectuar dichas operaciones, casi siempre es necesario determinar el valor del inmueble, objeto de la transacción, a fin de determinar el precio de la compra o venta, la renta mensual del bien, el monto de la ganaría, el monto de la indemnización, el patrimonio de las personas y las empresas, el monto de la base para el pago de impuestos, la prima de seguros, etc.

La determinación del valor del inmueble es la base económica sobre la que se toman las decisiones relacionadas con estas operaciones, por lo tanto , se requiere que los avalúos sean realizados por personas de alta solvencia ética y profesional, comprometidos con su trabajo.

Como ustedes saben, los primeros valuadores fueron Autodidactas que aprendieron su disciplina bajo el esquema de prueba, error y corrección, transmitiendo sus experiencias a las nuevas generaciones, hasta integrar nuestra actual cultura valuatoria.

Hoy la complejidad del mundo que vivimos nos obliga a una constante capacitación y actualización, para poder cumplir con nuestro cometido social.

La actual dinámica urbana frente a la inestabilidad político-económica propicia un errático y cambiante mercado inmobiliario, que obliga al valuador a mantenerse en un alerta constante y a profundizar en sus investigaciones y análisis.

Conociendo la importancia que tiene la Valuación Inmobiliaria y los cambios administrativos o de forma que día a día se dan en los organismos o instituciones ligadas a la actividad valuatoria, es necesario tener un atlas o recuento con los antecedentes de la valuación, de las modificaciones que han existido, lo cual nos permitirá percibir su desarrollo y poder entender su momento actual, con lo cual podremos comprender y entender sus perspectivas, para tener una actividad que muestra la globalización que vivimos.

Como toda disciplina, esta también es perfectible y evolutivo y los valuadores debemos conocer sus antecedentes para poder interpretar adecuadamente las reformas y adiciones que surgen en su devenir histórico y poder planear un mejor futuro en esta actividad.

El valor nace y muere en el mercado, por lo tanto el valuador debe conocer a fondo el comportamiento de mismo en el área en que trabaja.

## **OBJETIVO GENERAL**

Proponer un documento que sintetice la normatividad vigente de algunos Bancos, Hipotecarias, Compañías Aseguradoras, empresas públicas y privadas, así como por organismos y autoridades usuarias de la valuación Inmobiliaria o reguladoras de su actividad, quienes otorgan registros o licencias, para la práctica de la valuación respecto a la parte administrativa de la valuación.

## **OBJETIVOS PARTICULARES**

Contar con un pequeño compendio de la historia y normatividad, pasada, presente y futura de la valuación.

Es por eso que realizo el presente trabajo, para que las futuras generaciones de valuadores, y las actuales tengan una base y de ahí partan para la modificación o creación de nueva normatividad valuatoria.

De siempre la valuación se apoyo en la buena fe y la ética, pero se debe agregar, también el conocimiento.

# CONTENIDO GENERAL Y ALCANCES

Partiremos de la Base de la Actividad Valuadora Inmobiliaria:

## I.- Generalidades de la Valuación

### I.1.- Que es el valor

Valor .- El concepto del valor es tan antiguo como la misma historia de la humanidad. Basta reflexionar sobre los intercambios de objetos que realizaban los primeros pobladores de la tierra, quienes establecían una equivalencia entre las cosas necesarias para un individuo, por aquellas sobrantes para otro, mediando un acuerdo entre las partes. Desde entonces, estas actividades denotaban la necesidad de reconocer que los bienes o servicios, están asociados a los beneficios que recibirá quien los adquiere al poseerlos.

Desde luego, hablar de valor, implica una serie de discusiones en las cuales los economistas, a través del tiempo, han desarrollado diversas teorías, que no son motivo de este tema. En la época actual, existe una tendencia a resolver primero los problemas técnicos que conducen a la estimación del valor, prestando poca atención a precisar su definición. El concepto de valor, es pues el que mas escritos ha dado lugar en la economía, que cualquier otro termino. Todo mundo sabe o intuye lo que es el valor, sin embargo, es evidente la dificultad que surge para su definición puntual.

Tal vez, lo que si resulta sencillo plantear, es la premisa de que..." Un bien tiene valor, cuando un propietario esta dispuesto a venderlo y existe un comprador que también esta dispuesto a comprarlo".

La definición del diccionario Mc Graw-Hill de economía moderna refiere: "El Concepto del valor ordinariamente se usa en economía para denotar valor en cambio. Este valor en cambio de una mercancía se expresa como la cantidad de otro bienes o dinero que deberán darse para obtener una unidad del bien citado".

### Algunas otras definiciones de Valor

Valor: Procede del vocablo latino Valoris que significa el grado de utilidad, o actitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar.

Valor: Es la equivalencia de un bien material en moneda de cuño corriente.

Valor: Es el precio mas alto estimado en términos de dinero que una propiedad puede producir al ser puesta a la venta en un mercado abierto y comercializada dentro de un tiempo razonable para encontrar un comprador.

Valor: Es la cantidad en dinero que se fija a un bien como resultado de la negociación libre entre la Oferta y la demanda en el marco de un Libre Mercado.

Valor: Estimación monetaria que se le adjudica a un bien mueble, objeto o servicio, por sus cualidades y características.

Valor: Es el grado de utilidad de los bienes, expresados en términos monetarios. Tomando en cuenta las cualidades que determinan su aprecio.

## CONCEPTO DE VALOR USADO EN VALUACIÓN

Existe gran variedad de valores, por lo que casi podemos afirmar que hay tantos como cualidades o características propias de los objetos que sean susceptibles de comparación, de la percepción de los actores involucrados o del propósito mismo de su búsqueda. Los más usuales son:

- Valor de Cambio
- Valor Comercial
- Valor de Reposición nuevo
- Valor Neto de reposición, (o valor depreciado)
- Valor de Rescate
- Valor de liquidación
- Valor de Uso
- Valor de Mercado
- Valor Catastral
- Valor de Reposición Nuevo
- Valor de Reproducción Nuevo
- Valor de Reproducción Depreciado
- Valor de Venta Obligado
- Valor de Garantía, etc..

### I.2.- Que es un avalúo

El avalúo es una declaración, generalmente escrita, preparada independientemente e imparcialmente por un valuador, en la que se expresa una opinión del valor de una propiedad o bien, soportado por el análisis previo de los datos investigados, adecuadamente descrita y a una fecha dada.

Bancomer, lo definió como... “ El estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional, que cuenta con los

conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad, y cuya ética y desempeño, avalen la confiabilidad de su valoración.”

La elaboración de un avalúo es una actividad profesional que requiere una capacitación continúa, experiencia, sensibilidad y ética profesional a toda prueba.

Un avalúo debe ser un documento con calidad probatoria en el cual se estima el valor de un bien. A pesar de que se trate de una opinión o estimación de valor de un bien, los elementos que fundamentan esa opinión, deberá dar certidumbre a tal juicio.

En el Manual de Procedimientos y Lineamientos técnicos de Valuación, emitido por la Subtesorería de catastro y Padrón Territorial del D.F., se define al avalúo como “ el dictamen técnico que permita determinar el valor para dar cumplimiento al pago de los Impuestos que genera un inmueble a partir de sus características físicas, de ubicación, de uso, de la investigación exhaustiva, análisis y ponderación del mercado inmobiliario y plasmado en un documento que cubra los requisitos mínimos, que especifica este Manual, en forma y contenido, el cual es elaborado por sociedad autorizada con auxilio de perito valuador registrado, ante esta dependencia y sea la base para la determinación de los impuestos sobre adquisición de inmuebles, traslado de dominio y predial, así como de las demás contribuciones que así lo requieran, para fines fiscales”

Actualmente con base en un avalúo, se toma la decisión sobre el precio a pedir o pagar por una propiedad; la renta que puede producir o se debe ofrecer por ella; a cuanto puede ascender un préstamo con garantía hipotecaria; si es conveniente o no construir o reconstruir un inmueble, etc. De hecho, ninguna decisión relacionada con el valor del inmueble, debiera tomarse sin una valuación profesional del mismo.

### I.3.- Que es la Valuación

Valuación.- “Es el procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, normativa y social, permite conocer las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de los bienes.”

Es la actividad profesional que estima, en justa medida monetaria, el valor de bienes específicos, par fines determinados.

Su Objetivo debe ser de absoluta seriedad, con la ética y criterio profesional de quien lo fundamente en un principio de justicia, dignidad, libertad y sociabilidad humana, que contribuya a la seguridad social y económica, principales objetivos de la Valuación.



Esta actividad consiste en establecer diversas etapas, denominadas en Conjunto Proceso Valuatorio, tema que mas adelante trataremos detalladamente.

Así mismo la valuación esta basada en ciertos principios económicos denominados Principios de la Valuación.

Los cuales son:

ANTICIPACIÓN  
CAMBIO  
COMPETENCIA  
CONFORMIDAD  
CONTRIBUCIÓN  
EQUILIBRIO  
MAYOR Y MEJOR USO  
PERIODOS INCLINANTES Y DECLINANTES  
PROGRESIÓN Y REGRESIÓN  
USO CONSISTENTE  
SUBSTITUCIÓN

## GLOSARIO DE TERMINOS

Valuar.- Es estimar el Justo valor de un Bien.

Valuador.- Profesional Arquitecto o Ingeniero, analista, e investigador de los valores de reposición nuevos resultantes del costo del inmueble.

Valuador.- Profesional que suma intangibles como agregados de importancia para obtener el monto de la oferta y la demanda, verificando los mercados en que se actúa, situación que sirve de base para que el bien se oferte en el mencionado mercado.

### I.4.- Niveles de los Usuarios en la actividad Valuatoria

Los profesionistas dedicados a esta disciplina, requieren conocer, además de las técnicas desarrolladas en diversas épocas de la historia moderna de esta actividad (de mas de un siglo), de otros temas muy diversos, contenidos en materias como: economía, Desarrollo Urbano, Sociología, Legislación, Ingeniería de Costos, Finanzas, Principios de Contabilidad, Administración y Mercadotecnia, Estadística, Psicología Ambiental y Otras.

La necesidad de los avalúos es universal y se realiza en tres niveles de actividad:

#### Primer Nivel de Actividad Valuadora.

Este Nivel esta comprendido por el público. Es la gente que usa el bien raíz, lo posee y lo emplea. Estas personas tienen que tomar decisiones para comprar hipotecar, rentar, asegurar, calcular daños, desarrollar fraccionamientos, renovar, rehabilitar o modernizar proyectos y otras actividades que requieren de la inversión de sumas importantes de dinero.

Un análisis superficial del caso, por la falta de conocimientos en la materia, puede conducir, entre otros a:

- Pagar más de lo que realmente pudiera valer una propiedad.
- Vender una propiedad a un precio inferior de su verdadero valor o asignarle un monto que no permita su enajenación en un tiempo razonable.
- Arrendar una propiedad que con el tiempo pudiera reportar perdidas.
- Firmar un contrato de arrendamiento que un negocio no pueda sostener.
- Realizar mejoras a un inmueble que no reditué lo invertido.
- Asegurar una propiedad en una cantidad menor a la que realmente vale.
- Aceptar una garantía o una dación en pago insuficiente.

#### Segundo Nivel de Actividad Valuadora

Este Nivel esta comprendido por las personas que están permanentemente en contacto con el valor de las propiedades, tales como: vendedores, comisionistas, corredores públicos, inversionistas, constructores, administradores y prestamistas. Algunos de ellos, son fuente de información para el público y aun para el profesional de la valuación.

#### Tercer Nivel de Actividad Valuadora

El tercer nivel esta constituido por los valuadores profesionales dedicados primordialmente a esta disciplina, con conocimientos, practica e integridad, y se identifican profesionalmente por su designación u otros medios académicos.

La necesidad para cuantificar correctamente estos servicios es reconocida por los Bancos, Hipotecarias, Compañías Aseguradoras, empresas públicas y privadas, así como por organismos y autoridades usuarias del avalúo o reguladoras de su

emisión, quienes otorgan registros o licencias para reconocer la validez de su dicho.

#### I.5.- Antecedentes Históricos de la Valuación

Etimológicamente y para nuestros efectos;

Valor significa Grado de utilidad de las cosas; Cualidad de las cosas que las hace objeto de aprecio.

El valuador debe tener una sólida formación y amplia experiencia profesional en un campo determinado; una bien desarrollada capacidad de investigación y análisis; un completo conocimiento y estudio de las asignaturas y materias de la Valuación Inmobiliaria, una constante preparación de las técnicas valuatorias comúnmente aceptadas en su medio y una permanente actitud ética al servicio de sus semejantes.

Por su naturaleza social y económica, La valuación es una disciplina ética profesional, con normas y técnicas definidas, encargada de investigar, analizar y seleccionar las variables objetivas que influyen en la determinación del valor.

Los fundamentos teóricos del valor han sido resultado de profundos razonamientos de varios filósofos y tratadistas a lo largo de la historia. El concepto aparece cuando el hombre comienza a obtener excedentes en su producción y desea cambiarlos por otros bienes que necesita y no produce.

Así surgen los conceptos básicos de costo, valor y precio y sus derivados valor de uso, y valor de cambio. Aristóteles, en la edad de oro de los griegos, enuncia su teoría del valor subjetivo y nos dice que el valor de los objetos creados por el hombre no está en el objeto, sino en la mente humana, también conocido como Valor Social.

En el siglo XVI surge en Inglaterra el grupo llamado los Mercantilistas integrado por hombres de negocios que sostenían que el bienestar económico individual solo era posible en un estado económicamente fuerte y políticamente estable. Esto exigía un control absoluto de las fuentes productivas, de la tierra y del transporte. Con esta filosofía capitalista, se aplican valores a la tierra, aunque esta no tuviese un costo de producción. Es en esta época cuando comienza a hablarse de la ley no escrita de la oferta y la demanda.

En el siglo XVIII, John Stuart, primer ministro de Jorge III ( 1761-1763 ), aborda el tema del valor de la tierra desde el punto de vista político- económico y recomienda a su gobierno que proceda a valuaciones periódicas de todas las

propiedades agrícolas y urbanas y que cobre impuestos sobre dichas valoraciones. Por su autoritarismo, solo duró 2 años en el cargo.

A finales del siglo XVIII, Adam Smith, fundador de la economía-política como ciencia independiente, defensor de la libertad de comercio y adversario de los monopolios y privilegios, en su Teoría sobre el Costo reconoce únicamente el valor de uso e introduce, como parte de este valor, la importancia del trabajo y del uso del capital.

En este mismo siglo, David Ricardo aporta su teoría sobre la renta económica, en la cual establece que el valor de un bien determinado por su escasez y por la cantidad de trabajo necesario para su producción. Bajo esta teoría, la renta de la tierra es un pago diferencial obtenido en función de su capacidad productiva.

La teoría de la renta marginal de Thomas R. Malthus vino después a incorporar conceptos de valor de uso, renta y cambio, relacionados con la oferta y la demanda de bienes en el mercado.

Entre los años de 1825 y 1850, Johann H. Thunen, economista alemán que desarrolló la teoría de la renta de la tierra en su país, hace una clara distinción entre el valor del suelo y las contribuciones al capital y el trabajo, y reconoce que la localización de la tierra influye en su propio valor.

En esta misma época, el francés Claude F. Bastiat, influenciado por la abundancia de tierras vírgenes en América, sostenía que el valor de la tierra estaba en función de su localización, de su productividad y de sus mejoramientos.

## II.- Valuación en México Pasado ( Historia de la Valuación )

### II.1.- Inicios en México

El suelo como recurso fundamental de cualquier ciudad, así como las construcciones adheridas a él, es desde la época prehispánica hasta nuestros días, objeto de estudio para realizar las actividades conducentes a su clasificación, registro y el establecimiento de impuestos ligados a su propiedad.

Los orígenes de la Valuación en México se remontan a principios del Siglo XIV.

Algunos datos interesantes, que se han recopilado en el presente trabajo de investigación, relacionados con la valuación en México, y Catastral del Distrito Federal:

#### Época Prehispánica

1325	1325, después de la fundación de México-Tenochtitlán, los aztecas inician la conquista de territorios y la imposición de tributos como forma de enriquecimiento.
	Aparato administrativo fiscal compuesto por un Chihuacohuatl, similar a un ministro de hacienda y un Hueycalpique equivalente a un tesorero general.

#### Época Colonial:

1521	Hernán Cortés decidió construir una nueva ciudad, acorde a la Ley del "Código de Partidas".
1524	Hernán Cortés encarga a Alonso García Bravo el primer plano de la ciudad, la "Traza de Cortés".
1527	El Ayuntamiento nombra a Alonso Estrada como Tesorero.
1528	Primer avalúo de la ciudad; por éste se pagaron por obras 44 pesos oro.
1532	Se da jurisdicción a la Ciudad de México sobre los pueblos del Lago de Texcoco, Tacubaya, Tacuba, Azcapotzalco, Tenayuca, Tepeaquilla, Cuernavaca, Oaxtepec y Yecapixtla.
1536	Propuesta de tasar las obras de las casas.
1607	Se gravan todas las casas de la Ciudad, previo avalúo que se encargó al Arq. Andrés de la Concha. En ese entonces se declaró que la Ciudad medía 8km <sup>2</sup> y su valor total ascendía a 20'567,555.00, lo que produjo una contribución de 213,000.00 pesos. Del resultado, se allegaron recursos para llevar a cabo obras de desagüe de las aguas excedentes del valle y de la Ciudad de México.

1628	Segundo plano de la ciudad, levantado por Don. Juan Gómez de Trasmonte.
1629	Por motivo de la gran inundación, se estudio la posibilidad de trasladar la capital a las lomas de Santa Fe, pero esto costaba \$ 50´000,000.00
1737	Se elabora el "Plano Urbano de la Ciudad de México", donde se determinaron los límites de la Ciudad, obra de los Arqs. Pedro de Arrieta, Miguel Álvarez y Francisco de Valencia, por encargo del ayuntamiento.
	La Ciudad es conocida mundialmente como "La Ciudad de los Palacios".
1750	Actualización y ampliación del plano urbano de la ciudad, incorporando los poblados vecinos de Tacaba, Coyoacán, Iztacalco y la Villa de Guadalupe entre otros.
1754	Carlos III, Rey de España, ordena al Virrey que sean medidos y valuados los predios de la Capital de la Nueva España, para dar o confirmar los títulos de Propiedad y para imponer los impuestos correspondientes.
1782	Se levanta un nuevo plano de la ciudad, dividido en ocho cuarteles que contenían 32 barrios.
1790	Se publica el primer padrón con valores de la propiedad urbana.
1794	El Virrey Revillagigedo manda a hacer el primer Plano Regulador de la ciudad de México.

#### México Independiente:

1824	18 de Noviembre, se crea el Distrito Federal, con un círculo de 2 leguas de radio con centro en la Plaza Mayor.
1826	Expedición de la ley que establece una contribución de 2 al millar al año sobre el valor fiscal de las fincas urbanas de la Ciudad de México.
1830	Consumada la independendencia de México, se publica la Memoria Económica, con valores de los terrenos de la ciudad medidos en varas cuadradas y reales. Mas de 100 años después, el Instituto Nacional de Avalúos, A.C., antecedente de los actuales Institutos Mexicanos de Valuación, reproduce esta Memoria en su Libro Valores Inmobiliarios del Valle de México.
1830	Avalúo de los terrenos de la calle de Plateros, hoy Francisco I. Madero; se asigna un valor de 100 reales a la vara cuadrada.
1836	Se nombraron a 6 arquitectos como Peritos para practicar los avalúos inmobiliarios correspondientes. La norma establecía que se tomara como base el Valor Físico de las propiedades y como secundario el del Producto de las Rentas, que se capitalizaba a la tasa del 6% anual. Este es el antecedente mexicano más remoto que conocemos de la figura del Perito y de este tipo de Normas Valuatorias.

1857	La constitución señala en la fracción II del artículo 131, la obligación de todo mexicano de contribuir para los gastos públicos...de la manera proporcional y equitativa que dispongan la leyes.
1866	Durante el fugaz imperio de Maximiliano de Habsburgo, se dota de Fondo Legal y del Ejido a todos los pueblos que carecían de ellos, sin prevenir la futura expansión de las ciudades.
1869	Se levanta el primer plano de la época independiente, se dibuja a escala 1:3,000, resalta la primera colonia "Santa María la Rivera".
1869	Los ingenieros y arquitectos que se dedicaban a la valuación ( para entonces, no existía la figura del Perito y cualquiera de estos profesionales podía dedicarse a la valuación de inmuebles). Establecieron técnicas valuatorias para terrenos, dando el Valor de Calle a mitad de la longitud de estas, aumentándolo hacia las esquinas y premiando o castigando el valor de los predios por su ubicación, forma y orientación.
1880	Se levanta el segundo plano, figura adicionalmente la colonia Guerrero.
1882	Se establece oficialmente el Sistema Métrico Decimal, cuya implantación se inicio prácticamente desde 1857
1896	22 de diciembre, el Gobierno de la República decretó la formación del Catastro.
1896	23 de diciembre, fue publicada en el Diario Oficial la primera "Ley de Catastro del Distrito Federal", la cual regía la formación de un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con un sistema de avalúo por clases y tarifas, perpetuado por medio de una conservación constante y con avalúos revisables periódicamente. Los Ings. Salvador Echegaray, Isidro Díaz y Manuel Calvo fueron los redactores de esta Ley.
1896	Se crea una oficina dependiente de la Secretaría de Hacienda denominada "Dirección de Catastro", nace así el primer catastro moderno mexicano, fundado sobre la medida y sobre el avalúo de la propiedad raíz, cuyos objetivos eran describir la propiedad inmueble y hacer constar sus cambios, así como cobrar el impuesto sobre la propiedad (Artículos 1º y 2º).
1898	Se publica el reglamento que regiría las operaciones catastrales en el D.F.
1898	23 de noviembre, se publica Decreto, donde se marcan los límites del D.F. en una superficie de 1,418.7 km <sup>2</sup> y una zona urbana de 44.4 Km <sup>2</sup> .
1899	Se establecen las primeras operaciones catastrales en el Distrito Federal, encomendadas a la Dirección de Catastro, fundada ese mismo año; se empiezan a producir los primeros planos catastrales, con gran calidad técnica y estética.

Época moderna:

1904	Se reglamenta la Ley, que dicta las normas para los levantamientos topográficos, para el dibujo de los planos catastrales, para la definición de alineamientos, números oficiales, nomenclatura de calles, plazas y jardines y para los señalamientos urbanos.
1930	Se dicta una nueva Ley de Catastro, en cuyo Capitulo II se establece por primera vez el Impuesto Sobre Traslado de Dominio, antecedentes del actual I.S.A.I. ( Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles )
1933	Se Establece el primer sistema de nomenclatura para las boletas de contribución y empiezan a surgir diversas modificaciones a los criterios catastrales, en función del crecimiento urbano y del alcance tecnológico.
1953	La Dirección de Catastro e Impuesto Predial se ubica dentro de la estructura orgánica de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
1965	Se emite el primer Instructivo para la Valuación de Predios en el Distrito Federal.
1977	A partir de este año se aplican técnicas avanzadas en los levantamientos catastrales, mediante Fotogrametría Aérea.
1985	Se conforma la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, encargada de mantener actualizado el padrón único de contribuyentes para determinar, actualizar y modificar los valores catastrales que constituyen la base para el pago del impuesto predial.
1991	La Tesorería emite el primer Manual de Lineamientos Tecnicos de Valuación inmobiliaria para el Distrito Federal.
2001	Se ajustan los valores catastrales de los inmuebles del Distrito Federal para ser equiparables a los de mercado.



## II.2.- El Desarrollo de la Valuación en México

A continuación se profundizará en algunos antecedentes de la valuación en México, con el objeto de que se pueda percibir su desarrollo y de que se entienda el momento actual y sus perspectivas.

Desde la segunda mitad del siglo pasado, una vez consolidada la república al Triunfo sobre el imperio de Maximiliano. En esta época se inició lentamente la reestructuración político-económica del país, la cual solo logró afianzarse durante el largo periodo de gobierno de 30 años del general Porfirio Díaz.

En ese entonces, la actividad económica era reducida y estaba fundamentalmente enfocada a la agricultura, la minería, los ferrocarriles y el comercio y en forma muy incipiente, a la naciente industria.

Los escasos bancos existentes, procedentes del exterior, solo otorgaban créditos de carácter refaccionario y de habilitación y avío, no requiriéndose de avalúos. Dichos créditos se otorgaban con base en la confianza, honorabilidad y patrimonio de los solicitantes y no así en el destino de los recursos.

Los préstamos Hipotecarios los concedían los escasos inversionistas particulares y les bastaba una apreciación de valor del inmueble hecha por un arquitecto o ingeniero, sin que esta llegase a ser lo que hoy constituye un avalúo.

Los escasos avalúos que se practicaban hasta los años 20's de este siglo Veinte eran los de carácter judicial, los cuales no tenían la obligación de apegarse a normas formalmente establecidas. Dichos avalúos se realizaban según la máxima jurídica prevaleciente del Leal Saber y Entender del perito designado.

De aquí que existió la necesidad del Perito Valuador, en obtener, mediante un estudio más profundo de la actividad valuatoria, lo que tuvo como producto, el concluir y determinar lo que actualmente es El estimado de Valor Comercial.

## II.3.- El Primer Catastro

La primera Ley de Catastro del Distrito Federal, fue publicada en el Diario Oficial del 23 de Diciembre de 1896. A raíz de su publicación se iniciaron los primeros trabajos de valuación inmobiliaria en nuestro país, orientados exclusivamente a los fines tributarios del impuesto predial.

Correspondió al Lic. José Yves Limantour, en ese entonces Secretario de Hacienda, institución de la cual dependía el catastro, encargarle al Ing. Salvador

Echegaray que estudiase los métodos catastrales establecidos en varios países europeos, para que propusiese una solución catastral viable para nuestro país.

Después de comparar los catastros de España, Francia, Inglaterra, Bélgica, Italia, Holanda y de los entonces Imperios Alemán y Austriaco, el Ing. Echegaray recomendó la adopción de la legislación catastral italiana.

Aceptada la propuesta el Ing. Echegaray, auxiliado por el Ing. Isidro Díaz Lombardo y por el Lic. Manuel Calvo y Sierra, redactaron el primer Reglamento del Catastro del Distrito Federal, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de Febrero de 1899.

Al catastro que se implanto, poco le faltó para alcanzar la rigidez jurídica del que operaba en el Imperio Alemán. A continuación esbozaremos algunos de sus preceptos más sobresalientes.

1.- Para formar el padrón de propietarios de inmuebles, se imponían sanciones a quienes no reportaran los datos solicitados en un tiempo perentorio.

2.- El reglamento ordenaba que se efectuasen levantamientos perimetrales de cada una de las manzanas de la ciudad, por medio de poligonales de primero, segundos y tercer orden, según el caso, que se debían apoyar en la recién terminada triangulación topográfica del Valle de México.

3.- Debía efectuarse un deslinde de cada predio en particular con la comparecencia de todos los propietarios colindantes, tal y como se efectúan las diligencias de apeo y deslinde, a fin de determinar los linderos de cada propiedad.

4.- Basados en el deslinde anterior, se levantaban los planos de los terrenos y sus construcciones, empleando una cinta métrica de acero.

5.- Con base en este plano, el valuador realizaba una minuciosa visita ocular, practicando su avalúo con base en el instructivo proporcionado por la autoridad catastral, separando el valor del terreno del de las construcciones utilizando lo que actualmente conocemos como Método Físico.

6.- Una vez valuado el inmueble, se procedía a emitir la cuenta predial de cada propiedad urbana.

El Ing. Salvador Echegaray fue designado Director de Catastro, con instrucciones para proceder de inmediato a fijar las normas para determinar el valor catastral de las cuales muchas todavía subsisten en la actualidad.

Un ejemplo en la modificación de la normatividad es el relativo al análisis del valor físico de las construcciones. En un principio se requería un análisis presupuestal, en el que había que calcular las cantidades de obra y los precios

unitarios por cada renglón. Este procedimiento se eliminó por lento y poco confiable, adaptándose la tabla de clasificación de las construcciones por tipos y por precios por metro cuadrado de área cubierta, a los cuales se les debía aplicar un demérito por antigüedad, uso y estado de conservación de los inmuebles, como todavía se hace hasta la fecha.

En esta época, solamente los ingenieros y los arquitectos podían realizar avalúos de esta índole y a los peritos valuadores se les relacionaba exclusivamente con la valuación catastral y con el pago de impuestos, entendiendo la sociedad que se trataba de empleados del gobierno con autoridad para decidir el valor de las propiedades. En algunos sectores sociales sigue prevaleciendo esta interpretación.

Colaboraron en esta primera etapa de la valuación catastral los arquitectos Joaquín de Heredia, José del Mazo, Vicente Casarín, José Ma. Domínguez, Manuel Cortes y Juan Manuel Delgado. La Valuación se inició el 1° de Octubre de 1936 y el primer tomo que incluía 2,000 propiedades, se terminó el 13 de Septiembre de 1938. El inmueble con mayor valor catastral correspondió a la casa ubicada en el número 23 de la calle de Don Juan Manuel con un valor según avalúo de \$ 90,000.00. Otros valores relevantes fueron:

UBICACIÓN	BARRIO	VALOR EN 1936
2 Poniente de Correo Mayor # 7	De la Universidad Nacional y Pontificia	\$ 16,300.00
De San Agustín # 14	De san Agustín	\$ 12,500.00
Refugio # 9	De Santo Domingo	\$ 12,000.00
Plazuela de San Pablo # 1	De Jesús María	\$ 6,500.00
San Hipólito # 3	De la Nueva Enseñanza	\$ 6,380.00
Balvanera # 14	Del Colegio Porta Coeli	\$ 6,000.00
Plazuela del Hornillo # 13	De la Merced	\$ 3,200.00
Puente de las Ratas #	De la Merced	\$ 2,400.00
1ª De San Ramón Letra A	De la Merced	\$ 1,300.00

#### II.4.- Los Primeros Avalúos Bancarios

El crédito con garantía hipotecaria era muy escaso hasta principios de la década de los 30's de este siglo XX. Rara vez se otorgaba y cuando se concedía, no era tomado en cuenta el primer lugar el valor de la garantía, sino a la solvencia económica y moral del solicitante.

Ya calificado el solicitante, en algunos casos se solicitaba la opinión de un arquitecto o ingeniero sobre el valor comercial de la garantía, según su leal saber

y entender y se revisaba el valor catastral, el cual representaba aproximadamente un 10 % del valor comercial.

En aquel tiempo solamente funcionaba un banco hipotecario denominado Banco Internacional e Hipotecario de México, S.A. que operaba prestamos hipotecarios sobre fincas urbanas y rústicas y que seguramente utilizo los servicios de algunos de los mas connotados valuadores de esa época.

#### II.5.- La Dirección de Pensiones

En 1925 se crea la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, en beneficio de los empleados federales ( actual ISSSTE ). Entre sus funciones tenia la de otorgar créditos con garantía hipotecaria a los servidores públicos, para la adquisición de su vivienda ( Funciones que hoy realiza el FOVISSSTE ).

Al Principio los créditos no se basaban en avalúos, sino en meras opiniones de sus inspectores. Poco tiempo más adelante se crea el departamento de Valuación y se establecen los primeros criterios valuatorios para avalúos de tipo comercial, tomando como base los que se empleaban para efectos catastrales.

El primer Jefe de este departamento fue el Ing. José Pastor Flores, quien llamo a colaborar con el a los Ing. José Simón de la Vega, Enrique Morfín Delhorme, Edmundo de la Portilla y Miguel Herrera Lasso, entre otros distinguidos profesionales que fueron pioneros de la valuación de tipo comercial.

#### II.6.- Las Instituciones de Crédito

A partir de 1925, durante el gobierno del Gral. Plutarco Elías calles, se reestructura nuestro sistema bancario, creando en primera instancia el Banco de México, S.A., en su carácter de banco central y único emisor de la moneda mexicana.

Le siguen la fundación de varias instituciones Nacionales de Crédito, entre las que destacan la Nacional Financiera, el Banco de Crédito Ejidal, el Banco Nacional de de Crédito Agrícola y Ganadero, el Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Publicas ( todos ellos sociedades Anónimas, hasta su transformación en Sociedades Nacionales de Crédito durante el sexenio del presidente López Portillo ), la Comisión Nacional Bancaria, La Comisión Nacional de Seguros, etc. Estas instituciones cooperaron ampliamente al desenvolvimiento económico del México actual, gracias a sus facilidades de crédito y al respaldo fiscal del gobierno de la republica.

Paralelamente se fortalecen diversos bancos privados de procedencia extranjera, ya existentes en el país desde finales del siglo anterior y se crearon nuevos bancos con capitales nacionales. Cabe mencionar al Banco de Londres y México, al Banco Abounrad, al Banco Nacional de México, al Banco de Comercio, al Banco Minero y Mercantil, entre los más importantes.

Por su participación en el desarrollo de la valuación, vale la pena destacar la actuación del banco Hipotecario Urbano y de Obras Publicas ( actual BANOBRAS ) creado el 23 de Febrero de 1933.

Su principal función inicial fue la de abrir líneas de crédito a los gobiernos federal, estatales y municipales, para la realización de sus obras publicas, tales como: introducción y abastecimiento de agua potable, redes de drenaje saneamiento, pavimentaciones, rastros, mercados, caminos vecinales, sistemas de riego, etc., inversiones garantizadas con la emisión de bonos, con tarifas de recuperación y/o con las participaciones en los impuestos federales que les correspondían a los Estados y Municipios.

El otorgamiento de estos créditos estaba sujeto a los resultados de estudios de valor previos y a estudios técnicos y financieros que garantizaban la recuperación de los mismos.

Este banco cumplió satisfactoriamente esta misión y pronto sintió la necesidad de superar las limitaciones que le imponía su Ley Orgánica en cuanto a conceder créditos hipotecarios a los particulares.

Esta limitación se supero el 11 de Noviembre de 1933, con la creación de la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A., institución filial de B.N.H.U.O.P.S.A. que fue organizada dentro de las normas que regían a los bancos privados.

La Asociación Hipotecaria Mexicana, tenia facultades para emitir Cédulas Hipotecarias que garantizaban los financiamientos que otorgaba el gobierno federal a la iniciativa privada, títulos que son el antecedente mas remoto de los diversos instrumentos financieros que ha empleado nuestro gobierno para obtener recursos de los mercados de capitales, como en su momento fue el caso de los Certificados de Participación Inmobiliaria y en la actualidad los CETES, PAGARES y TESOBONOS.

Poco tiempo después, la dirección de crédito de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, en su circular del 4 de Mayo de 1935, obligaba a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales, debiendo ser el B.N.H.U.O.P.S.A. en su carácter de fiduciario del gobierno federal, en practicar los avalúos correspondientes. Esta disposición quedo poco tiempo después incorporada a la fracción VI del Art. 92 de la Ley de Instituciones de Seguros.

En el año de 1935, B.N.H.U.O.P.S.A. aun no disponía de un departamento de avalúos, ni contaba con los servicios de técnicos especializados en la materia, sin embargo, estaba obligado por ley a efectuar la valuación de todos los bienes inmuebles de las aseguradoras, mas los que solicitaba la A.H.M. para sus cotidianas operaciones de crédito.

En un principio, para efectuar los avalúos de la A.H.M., habilito a los ingenieros y arquitectos de su departamento de servicios urbanos, pero, para los que requerían las compañías de seguros, el banco no contaba ni con un sistema de normas y procedimientos para avalúos de tipo comercial para grandes edificaciones, ni existían valuadores especializados en esta materia.

Ciertamente existían algunos profesionales conocedores de esta especialidad, con experiencia de mas de 30 años en la valuación catastral, además de los valuadores que trabajaban para la ya mencionada dirección de pensiones civiles, cuya experiencia solo abarcaba el campo de las casa habitación y de los pequeños edificios de departamentos. Sin embargo, los avalúos que requerían las aseguradoras rebasaban a los peritos de la época.

Esta misma dificultad se presentó en los bancos hipotecarios que fueron surgiendo después de la A.H.M., como fueron el Banco de Cédulas Hipotecarias, S.A. y el Banco de Crédito Hipotecario, S.A., cuando sus clientes les planteaban solicitudes de crédito con garantías en grandes edificios o en inmuebles de uso especializado.

Un caso conocido que se le planteo a B.N.H.U.O.P.S.A. en ese entonces, fue la valuación del edificio de La Nacional, primer rascacielos que se construyo en la capital, en la esquina de las avenidas Juárez y San Juan de Letrán. Sin una normatividad definida para estos casos, hubo que adaptar las normas que regían lo catastral, mas las experiencias que se tenían en la valuación comercial de pequeños edificios y un grupo de valuadores experimentados se aboco al problema.

## II.7.- La Formación y selección de Peritos Valuadores

La escasez de valuadores que se resentía en México en el año 1935, obligó a las autoridades y al las instituciones financieras, hipotecarias y de seguros, al establecimiento de bases técnicas y a al formación de peritos calificados. Como primer paso se convocó a los profesionales que ya tenían experiencia, para que se encargaran de estudiar las normas y lineamientos para esta nueva especialidad de la valuación para fines comerciales.

Así, se definió el perfil del valuator inmobiliario, el cual debía reunir los siguientes requisitos mínimos:

1.- Conocimientos reconstrucción y de presupuestos de obras, para poder efectuar las supervisiones y ministraciones de fondos respectivos, en los casos en los cuales los prestamos eran para terminar una construcción.

2.- Conocimientos de topografía para levantar planos de los terrenos, no importando la magnitud de sus dimensiones ni su forma, así como el de las construcciones, bien fuera solo de perímetros como en los levantamientos

catastrales como de distribución, o sea los arquitectónicos, cuando fuese necesario.

3.- Conocimientos elementales de contabilidad, para saber lo que es un tipo de interés y ciertos conocimientos económico- financieros, aunque fuesen limitados.

Las anteriores exigencias podían ser cumplidas mas fácilmente por los profesionales de la ingeniería civil y la arquitectura, siendo los ingenieros los que proporcionaron en un principio el mayor contingente.

Por las funciones propias de B.N.H.U.O.P.S.A., de proyectista, ejecutor y financiero de Obras públicas civiles ( agua potable, drenaje y alcantarillado, caminos, puentes, urbanización, etc. ), era lógico que recurriera de preferencia a contratar los servicios de ingenieros civiles para su departamento de avalúos.

También convoco a los valuadores de la Dirección de Pensiones Civiles y de la Dirección de Catastro de la Secretaría de Hacienda.

Al principio los avalúos de tipo comercial fueron elaborados siguiendo las técnicas catastrales, es decir, exclusivamente se obtenía el valor físico de los Inmuebles.

Posteriormente, el Ing. Eduardo de la Portilla pensó que para que los avalúos de inmuebles fueran realmente de carácter comercial, deberían tomar en cuenta su productividad, expresada esta a través de sus rentas ( reales o estimadas ). Que para el caso, deberían deducirse todos los gastos e impuestos, para llegar a un ingreso liquido anual que, capitalizado a una tasa de interés acorde con el inmueble a valuar ( unos eran más rentables que otros ), resultaría el Valor de Capitalización del Inmueble.

De la comparación del Valor Físico y del Valor de capitalización se llegaba a la conclusión sobre el Valor Comercial, el cual se obtenía promediando ambos valores.

Aquí vale la pena hacer otro paréntesis para hacer notar que, en los inicios de la valuación inmobiliaria en México, de carácter comercial o bancaria, no se considera el valor de mercado, como sucede actualmente en la normatividad que rige la valuación bancaria.

En la actualidad existe la discusión entre los valuadores sobre este tema, ya que algunos consideran que la opinión del mercado no es muy confiable ( ya que no se conocen a ciencia cierta los precios pactados finales ), mientras que otros sostiene que el criterio que debe regir es el del mercado.

Continuando con los antecedentes de la valuación, vamos a mencionar algunos otros datos interesantes en este devenir histórico.

De acuerdo con lo expresado, al Ing. Salvador Echegaray se le puede considerar como el Padre del Avalúo Físico y al Ing. Edmundo de la Portilla como El Padre del Avalúo por Capitalización .

Así mismo y en la investigación y búsqueda de información histórica y de antecedentes llevada con diferentes profesionistas muy reconocidos en nuestra actividad, logramos determinar y asegurar que los Iniciadores y precursores del método de Investigación de Mercado, el cual tubo sus inicios y se creo en el Curso de Especialización de Valuación Inmobiliaria de la U.N.A.M., el cual es impartido a la fecha por Profesores y Valuadores de gran reconocimiento y prestigio entre los cuales esta el Arq. Evi. Daniel Silva Troop, entre otros. Ya que ellos, al igual que ahora, en ese momento encontraban y creían que existía una necesidad de un método diferente a los establecidos, lo cual creara una mayor certidumbre a la determinación de valor del avalúo.

El primer jefe de Departamento de Avalúos del B.N.H.U.O.P.S.A. fue el Ing. David González Moreno, quien estuvo pocos meses en el cargo. Le sucedió el Ing. José Simón de la Vega, de mente analítica y ordenada, autor del formato de avalúos conocido como Instructivo-Guía, que funcionó en esta institución hasta hace pocos años y que fue sustituido por otro de menor calidad, que es el que actualmente usan todas las instituciones de crédito.

Parece ser que la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales ( CABIN hoy INDAABIN ), sigue usando este formato hasta la fecha, con pequeñas adiciones o modificaciones para adaptarlo a las cambiantes condiciones impuestas por el tiempo. Esto significa que dicho formato tiene más de 50 años y se ve muy difícil que pueda ser modificado substancialmente.

El Ing. De la Vega se rodeo de connotados valuadores de la época, como fueron los Ings. Álvaro R. Montes, Fernando Izunza Uruchi, Juan Manuel Rodarte, Enrique Morfin Delhorme, Benigno Carmona Rodríguez, Ernesto Ramírez Gilly, Rafael Sánchez Juárez, Antonio Díaz Lomeli, Rafael Padilla Irigoyen y el Arq. Jorge Navarro Gutiérrez entre otros.

De los últimos gerentes reconocidos de Banobras estuvo el Ing. Luis Fermín Cuellar Ulloa, discípulo de aquellos, auxiliado en la subgerencia por el Arq. Rafael Cervantes.

Fueron jefes del departamento de Avalúos del Banco de Crédito Hipotecario S.A. ( lo que fue Banca Cremi S.A. ), los Ing. Francisco Rodríguez del Campo, Barulio Arvide, Antonio Fraga Magaña, Gonzalo Correa Martínez y Manuel Paganoni. El único valuador por muchos años del banco de Cédulas Hipotecarias S.A. ( antes Banco Unión ), fue el Ing. Enrique Morfin Delhorme. Después de su muerte le sucedió el Arq. Luis Alvarado, quien abrió la institución a valuadores de reconocida solvencia ética y profesional.



Desde entonces, muchos otros valuadores han creado, dirigido y operado departamentos de avalúos en todas y cada una de las instituciones bancarias, tanto publicas como privadas, generándose una cultura valuatoria que se trasmite de generación en generación a través de la práctica cotidiana y de los cursos y seminarios que imparten en sus organismos gremiales.

## II.8.- Las Comisiones Reguladoras

Las Comisiones Nacionales Bancaria, de Seguros y de Valores, hace unos años fusionadas las dos primeras y actualmente fusionadas la primera y la tercera, para quedar como Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, ambas dependientes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, son los organismos reguladores de estos sectores.

Cada una de ellas en el campo de su competencia, tiene la función principal de regular y vigilar la actuación de bancos, de las organizaciones auxiliares de crédito, de la bolsa mexicana de valores, de las casas de bolsa y de cambio de moneda, de las aseguradoras y de las afianzadoras. Su reglamentación emana de las leyes que rigen a todas estas instituciones y a sus prestadores de servicios, como es el caso de los valuadores.

Con respecto a la Comisión Nacional Bancaria, que es la que mas nos interesa en este momento, la revisión de avalúos bancarios se inicio en el mismo año de 1935, a través de los juicios ya maduros de los Ing. Salvador Echeagaray, Antonio Fraga, y Barulio Arvide, ya desaparecidos.

Cuando aumento el número de bancos hipotecarios y por ende, el número de avalúos para crédito, la Comisión creo su departamento de valuación, al que denomino Departamento de Estudios técnicos. Fue su primer Jefe el Ing. Agr. Rómulo Delgado Crespo y le siguieron los Arqs. Ramón Carlos Aguayo y Silvio Margain Gleason y el Ing. Enrique Sheik López ( este Departamento actualmente se denomina Subdirección de Avalúos y Supervisión de Inmuebles ).

Como en aquella primera época continua creciendo el volumen de avalúos se tuvo que contratar a peritos externos, entre los que destacan los Arq. Roberto Álvarez Espinosa y Miguel Cervantes y los Ings. Luis Videgaray, Eduardo del Paso, Delfino Mercado, Ángel Carrillo Flores y Rafael Sánchez Juárez.

Estos valuadores se dieron cuenta de la gran anarquía que existía en la presentación de los avalúos bancarios, ya que cada banco tenía su propio formato y muchos de estos no cumplían con las normas mínimas indispensables. Solo la Asociación Hipotecaria Mexicana seguía el formato del Instructivo-Guía elaborado por el Ing. De la Vega. Reportaron la situación al Presidente de la C.N.B. y les dieron instrucciones para generar un Formato único, que finalmente adoptaron todas las instituciones bancarias.

Este formato se sigue utilizando en la actualidad, con varias modificaciones de forma y algunas de fondo, como es la incorporación del Valor de Mercado en los indicadores previos a la conclusión y la connotación de Valor Comercial al que debe ser considerado únicamente como el Valor del Inmueble, sin ningún otro calificativo que propicie la Valuación Finalitaria.

Otra importante comisión reguladora es la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales ( CABIN hoy INDAABIN ), organismo tripartita que ha incorporado a diversas secretarías de estado y que inicialmente dependía de la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo ( SECODAM ).

La CABIN funcionó como cuerpo colegiado, por lo que bajo la Dirección de su presidente participan, un comisionado de B.N.H.U.O.P.S.A., uno del CAM-SAM y otro del CICM, estos son nombrados por sus respectivos colegios, mas por su actividad gremial que por sus conocimientos.

Cabe señalar que desde su origen, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales ha contado con la participación activa, ética y profesional de distinguidos ingenieros civiles y arquitectos, entre los que recordamos al Arq. Luis Velasco Albin ( ex presidente de la CABIN en el periodo 1977-1982 ) y a los comisionados Arqs. Salvador Salomo, Carlos Goya, Luis Meza, Rafael Cervantes y Felipe Gutiérrez y a los Ing. Rafael Sánchez Juárez, Eduardo Ramírez Favela, Ricardo Gutiérrez y Lourdes Verduzco.

## II.9.- La Valuación para efectos Fiscales

A mediados de los años cincuenta, la Tesorería del Distrito Federal autorizó a los contribuyentes del impuesto predial para fijar el valor catastral de sus inmuebles, tomando como base el promedio de dos avalúos bancarios que no difieran entre si en mas de un 10%.

Este hecho marco un retroceso en la forma ascendente en que se venían realizando los avalúos, ya que propicio un acelerado incremento de valuadores y la corrupción de algunos de ellos ( se ponían de acuerdo para bajar al mínimo los avalúos y para que estos no difieran en mas del 10% ). Afortunadamente, esta disposición duro poco tiempo.

Unos años después, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, en su Ley del Impuesto Sobre la Renta, estableció la obligación para que mediante avalúo bancario, se fijaran los valores de los Inmuebles al día 1° de Enero de 1962 a fin de fijar el gravamen sobre utilidades que les correspondiera a los causantes que quisiesen enajenar un inmueble adquirido en fecha anterior. Esta disposición genero lo que se conoce con el nombre de Valor Referido.

Poco después, la misma Secretaría fijo a los notarios la obligación de solicitar un avalúo bancario para efectos de traslado de dominio, en el caso de inmuebles donde el valor catastral que figuraba en la boleta o su valor fiscal de

rentas capitalizadas, rebasaran los \$ 200,000.00 Después bajo este límite a los \$ 50,000.00, luego a los \$ 10,000.00 y finalmente quedo como regla general para cualquier operación de compraventa.

La Tesorería del Distrito Federal también se sumo a esta estrategia recaudatoria, para efectos del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles ( ISAI ), utilizando la misma forma anterior. Cabe señalar que entonces la vigencia de los avalúos era de un año para la Secretaría y solo 6 meses para la Tesorería. A raíz de los procesos inflacionarios que padecemos desde 1979, se ha ido modificando la vigencia de dichos avalúos. En la actualidad la vigencia es de 6 meses en ambos casos.

Al Aceptar la Tesorería del D.D.F. los avalúos se Sociedades Mercantiles registradas ante ella, para fines de tributación, también adopto los formatos de avalúos de la Comisión Nacional Bancaria, con algunas adiciones ( numero de cuenta predial, valor referido, etc.) mismas que han sido incorporadas a los formatos de avaluaos bancarios.

Todavía existen muchos organismos mas como las Comisiones de Valores y de Seguros y Fianzas, así como de los Tribunales Civiles y de Justicia del Fuero Común, que también son instancias con un largo historial relacionado con la valuación inmobiliaria, los cuales por lo extenso del tema solo mencionaremos.

### **III.- Valuación en México Presente (Practica Actual )**

#### **III.1.- Situación Actual**

Desde esas fechas, hasta la actualidad, los procesos han tenido variaciones, en el sentido de establecer diferentes áreas de la valuación, entendiendo que no todos los valuadores pueden estimar el valor comercial de cualquier bien. En la actualidad las especialidades que podemos encontrar son las siguientes:

- a) Especialidad en inmuebles
- b) Especialidad e agropecuarios
- c) Especialidad en maquinaria y equipo
- d) Obras de Arte
- e) Contenidos – Muebles
- f) Aviones
- g) Barcos
- h) Industrias, entre otros, etc.

Un avalúo es un documento que en función de la conjugación de parámetros técnicos, nos permite estimar el valor comercial de, un inmueble habitacional, de un predio agrícola, de una maquinaria y equipo, de una obra de arte, etc. Se dice que es una estimación, porque el proceso de compra-venta de un bien, depende finalmente de diversos aspectos, de los cuales, algunos pueden ser subjetivos, y no es posible para el valuador el definirlos claramente, por ejemplo; la necesidad urgente de efectivo de parte del vendedor, que lo llevaría a reducir el precio de un bien para contar con liquidez inmediata; o bien el capricho de un comprador por obtener un bien sin importar su valor, lo podría llevar a pagar una cantidad por encima de su valor comercial en condiciones de compra sin ningún tipo de presión. Estas condiciones, finalmente no pueden ser cuantificadas en forma clara y precisa.

Áreas como la valuación de inmuebles, la de maquinaria y equipo y la de predios agropecuarios, ya cuentan con procesos claramente definidos, inclusive estandarizados de manera que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ( CNBV) ha emitido circulares (3) que exigen un proceso que debe realizarse para llevar a cabo un avalúo, en donde presenta disposiciones de carácter general para la presentación de servicios de avalúos en las instituciones bancarias, la cual sirve de referencia para las instancias y valuadores, porque establece un mínimo de información necesaria para la realización de un trabajo de valuación.

### III.2.- Marco Jurídico de la Valuación

A continuación se menciona un poco de la relación al Marco Jurídico en el que se desenvuelve la Valuación

Como nociones preliminares, vale la pena comentar que la estructura del derecho mexicano se divide en dos grandes campos; El Derecho Público y el Derecho Privado y que cada uno de ellos tiene varias ramas como son el derecho Civil, el Mercantil , el Fiscal, el Urbanístico, el Internacional, etc.

La Valuación inmobiliaria no esta contemplada en forma sistemática en nuestras leyes, pero si se ve regulada por diversos ordenamientos que inciden en su validación jurídica, íntimamente ligada al concepto de propiedad. A continuación presentamos los principales ordenamientos relacionados con esta actividad:

#### III.3.1.- A. Legislación Constitucional

Nombre del Ordenamiento

Fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación

1	Artículo 27 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos	5 Febrero de 1917
2	Ley de Expropiación	25 de Noviembre de 1936
3	Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y sus correlativos a Nivel Estatal y Municipal	29 de Diciembre de 1976
4	Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales	6 de Mayo de 1982
5	Ley General de Bienes Nacionales	8 de Enero de 1982 12 de Febrero de 1982 24 de Marzo de 1982
6	Se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal	11 de Octubre de 2001
7	Se Modifica Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, dicha institución de banca de desarrollo sustituye, como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, al Banco de México.	26 de febrero de 2002
8	Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda)	30 de Junio de 2003

9	Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda)	27 de Septiembre de 2004
10	Modificación a Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda	14 de Abril de 2005
11	Modificación Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda	25 de Abril de 2006
12	Modificación a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda	24 de octubre de 2006

### III.3.2.- B. Legislación Civil

1	Ley General de Profesiones	1946
2	Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares	Fecha no Precisada
3	Ley General de Instituciones de Seguros	Fecha no Precisada
4	Ley de Mercado de Valores	2 de Enero de 1975
5	Reglamento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores	Fecha no Precisada
6	Reglamento de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas	Fecha no Precisada

### III.3.3.- C. Legislación Mercantil

1	Código de Comercio	7 al 13 de Octubre de 1889
2	Ley General de Sociedades Mercantiles	4 de Agosto de 1934

### III.3.4.- D. Legislación Fiscal Federal

1	Ley del Impuesto Sobre la Renta	29 de Diciembre de 1980
2	Ley del Impuesto al Valor Agregado	1 de Enero de 1982
3	Reglamento de la Ley del impuesto Sobre la Renta	Fecha no Precisada
4	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado	Fecha no Precisada

### III.3.5.- D. Legislación Fiscal Local

1	Dirección de Catastro Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria	30 de Mayo de 2005 Ultima actualización 2007
---	--	---

### III.3.6.- F. Formato Único de Avalúos

#### Avalúos

Para impulsar un mercado integrado de vivienda y simplificar la tramitación de crédito y titulación se consensa, entre otras medidas, el uso de un avalúo tipo de vivienda. El Gobierno Trabajo con los Organismos Nacionales de Vivienda, La Sociedad de Arquitectos Valuadores, La Asociación de Bancos de México, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Asociación Nacional de Notariado Mexicano para establecer los criterios y definiciones en la instrumentación del avalúo tipo. Estos criterios y su aplicación se impulsan por medio de la SHF.

### III.4.- Organismos y Autoridades Federales

#### **CONOREVI**

El Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI) es un Organismo público autónomo de carácter no económico y de aportación libre, cuya función es:

Crear mecanismos de colaboración y comunicación permanente que facilite la compilación de propuestas de los organismos estatales.

Así como facilitar las diferentes gestiones con las entidades gubernamentales y no gubernamentales dedicadas a la promoción de la vivienda a nivel nacional.

Cuenta con una estructura permanente de trabajo denominada: "Secretaría Técnica Nacional" la cual es responsable de dar seguimiento y solución a los acuerdos tomados en la asamblea general del consejo.

Su misión es la Fortalecer, representar, apoyar y coordinar a los Organismos Estatales de Vivienda en las relaciones con las diferentes instancias de promoción y desarrollo de vivienda así como con las diferentes dependencias y entidades de gobierno a nivel nacional

Su Objetivo es Avanzar en la solución de retos comunes a los OREVIS (Organismos Estatales de Vivienda) en las distintas materias que los ocupan.

## **CONAVI**

El Consejo Nacional de Vivienda (Conavi) se crea como mecanismo de concertación ciudadanizado y de trabajo en equipo para la toma de decisiones en materia de vivienda. En el, participan todos los involucrados en el sector habitacional, organizaciones sociales, especialistas, académicos y profesionales en la materia.

El Conavi, funciona como un foro de consulta y asesoría permanente del Ejecutivo Federal en materia de vivienda, dentro del cual se analiza la problemática del sector, sus posibles soluciones, así como los objetivos y estrategias del Programa Sectorial de Vivienda, y adecuaciones para el mejor funcionamiento del sector.

## **ONAVIS**

Como primer paso para lograr en la práctica esa coordinación, en julio de 2001 se firmó un convenio entre la SEDESOL, el INFONAVIT, el FOVI, el FOVISSSTE, y el FONHAPO en el que quedaron expuestas las bases de colaboración de acciones e intercambio de información y apoyo técnico para todos aquellos aspectos relacionados con la construcción, financiamiento y comercialización de la vivienda de interés social.

Por este medio se logró contar con la colaboración de los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), con información sobre la oferta consolidada de vivienda; con la reducción de costos y simplificación de trámites en la gestión de proyectos; con el impulso de mecanismos para la normalización y certificación de la calidad de las viviendas; con una bolsa inmobiliaria que facilita la comercialización y orienta a los posibles acreditados, y con un intercambio de información entre las partes acerca de los agentes que participan en el proceso de edificación, capacitación, realización de estudios y promoción de programas y difusión.

En el transcurso de estos años cada uno de los organismos nacionales de vivienda (ONAVIS) enfrentó su propio proceso de transformación, que en algunos casos ya se venía fraguando desde la segunda mitad de la década de los noventa, si bien para resolver problemáticas particulares antes que como parte de una nueva visión del conjunto del sector.



## **FOVISSSTE**

El Fondo de la Vivienda es el órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado.

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE, tiene como visión, una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) con pleno acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial.

Nuestra misión es satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro.

Su objetivo es establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores incorporados al régimen de la ley obtener, por una sola vez, crédito barato y suficiente mediante prestamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda, para el pago del enganche, gastos de escrituración y en su caso de la constitución de un fideicomiso de apoyo cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social, amortizar pasivos adquiridos por dichos conceptos, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores; mediante créditos que otorgue el instituto directamente o con la participación de entidades publicas y/o privadas.

El FOVISSSTE tiene a su cargo, además, la coordinación y el financiamiento de programas de construcción de vivienda.

Este organismo es responsable de la custodia y la administración a favor de los trabajadores, de las entidades y dependencias afiliadas de los recursos financieros que se forman con las aportaciones. El FOVISSSTE sustenta sus actividades en el otorgamiento de créditos con interés y garantía hipotecaria, en la recuperación crediticia y en el manejo de las aportaciones y sus productos para mantener la viabilidad financiera de la institución.

## **INFONAVIT**

Hacer realidad el sueño fundacional de que los trabajadores, sobre todo los de menores ingresos, satisfagan sus necesidades de vivienda y retiro pudiendo adquirir, en etapas sucesivas de su vida, la casa que mejor convenga a sus intereses y posibilidades.

Su Misión es ser una institución autónoma y tripartita , sólida, creativa y forjadora del desarrollo de México, fiel a su profunda vocación social que constituye la razón esencial de su origen y permanencia y que sea reconocida como ejemplo mundial de solvencia financiera, transparencia y calidad de servicio.

Establecer una comunidad a través de una red de alianzas en la que cuidemos los intereses irrenunciables de los diferentes grupos que la conformamos: trabajadores, empleadores, derechohabientes, acreditados, proveedores, empleados y otros agentes estratégicos, sembrando la geografía mexicana de ciudades más humanas.

### Objetivos institucionales

- Construir alianzas estratégicas con actores clave de la sociedad, con el fin de contribuir al desarrollo económico y humano de los trabajadores y sus familias
- Asegurar la viabilidad financiera del Instituto a largo plazo, para beneficiar a todos los trabajadores con más créditos y mejores pensiones
- Rendir cuentas a los trabajadores y a la sociedad mexicana con total transparencia
- Fomentar el bienestar familiar y el desarrollo personal y profesional de los empleados de INFONAVIT

Proveer un servicio de clase mundial a nuestros usuarios, mediante la mejora permanente de los productos y procesos de operación del Instituto

### Antecedentes del Instituto

#### 1972-1976 Periodo de formación

Ajuste de la operación. Promociones directas Durante los primeros cuatro años protagonizados por el primer Director General del Instituto, Don Jesús Silva-Herzog Flores, hubo que diseñar una estructura organizacional, reclutar y seleccionar al personal idóneo y elaborar reglamentos, manuales, normas, políticas, proyectos, programas, y todo lo necesario para responder.

En ese lapso se logró la entrega de 88 mil créditos para un igual número de viviendas, cuya construcción requirió desde la selección y adquisición de los terrenos, los estudios preliminares; los diseños urbanos y de vivienda; la búsqueda y selección de constructores; y la presupuestación, ejecución y supervisión de las obras.

#### 1976-1988 Fortalecimiento Financiero

Consolidación como institución de servicio social En los siguientes doce años, durante los cuales el INFONAVIT fue dirigido por Don José Campillo Sáenz, un equipo de mujeres y hombres lucharon arduamente para vencer los retos de una economía en crisis recurrentes con inflaciones anuales que en ese periodo superaron en casi tres veces los incrementos de los salarios mínimos.

Sin embargo, el INFONAVIT se fue consolidando como un organismo cuyos recursos se destinaron al financiamiento de viviendas con las características físicas, ubicación y diseño que los trabajadores propusieron a través de sus legítimos representantes.

La administración de Campillo optó por garantizar que las viviendas y sus entornos ofrecieran una mejoría real en la calidad de vida, aplicando una política solidaria de los derechohabientes con mayores ingresos hacia los de menor salario. El fruto de esa administración fue vivienda en propiedad para 665 mil familias obreras, así como el incremento de los recursos del Instituto, de 20 millones a 4 mil millones de pesos

#### 1988-1991 Un México en Modernización y Globalización

En ese periodo, Emilio Gamboa Patrón fungió como Director General del INFONAVIT. Se otorgaron 157 mil créditos y se invirtió en un inventario de reserva territorial, financiamientos aprobados y viviendas en proceso de construcción que garantizó la continuidad de los programas.

Los recursos aumentaron de 4 mil a más de 11 mil millones de pesos.

#### 1991-1992 Transición y Fortalecimiento Financiero

Integración al SAR. Consolidación como organismo fiscal autónomo e hipotecaria social De esta etapa, que inició con el llamado "tren de vivienda" (no detener la marcha) y fue dirigida, primero, por el Ing. Gonzalo Martínez Corbalá, se otorgaron 160 mil créditos y los recursos institucionales casi se duplicaron.

Durante una segunda fase de esta etapa, capitaneada por el Dr. José Juan de Olloqui y Labastida, la integración de las aportaciones patronales a la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro hizo necesaria una revisión total de la estructura financiera del INFONAVIT.

Para tal fin, y para ofrecer al trabajador la posibilidad de elegir la vivienda, además de transparentar el otorgamiento de los créditos, en febrero de 1992 fue necesario reformar sustancialmente la legislación del INFONAVIT. Las metas de estas reformas eran fortalecer las finanzas del Instituto, la recuperación total de los créditos y ofrecer al ahorro de los trabajadores rendimientos superiores a la inflación.

#### 1993-1996 Consolidación y crecimiento

Comienzan a fructificar las reformas de 1992: los rendimientos de las subcuentas de vivienda fueron superiores a los que se ofrecieron en otros instrumentos de ahorro; se otorgaron más de 100 mil créditos anuales y se incrementó significativamente la recuperación de la cartera, rubro que en promedio significó un 33% de los ingresos, contra el 17% que había representado en los 15 años anteriores.

Los recursos del Instituto se multiplicaron en más de 3.5 veces, al pasar de 21 mil a cerca de 78 mil millones de pesos. Tres ex directores generales llevaron a cabo esta labor: Don José Francisco Ruiz Massieu y Don Alfredo Phillips Olmedo y el Lic. Arturo Núñez Jiménez.

#### 1996-2001 Integración al Nuevo Sistema de Seguridad Social

Se realizaron reformas a la Ley del INFONAVIT. El Lic. Alfredo Del Mazo González encabezó transformaciones y avances que culminaron en las reformas legales que entraron en vigor el primero de julio de 1997. Durante el periodo en que Del Mazo dirigió la institución, se diseñó un Plan Quinquenal 1995-2000, con el propósito original de ampliar la cobertura y mejorar la calidad de la vivienda, además de procurar un adecuado desarrollo regional y la descentralización del ejercicio de los créditos para transparentar y hacer más equitativa su distribución.

En esa etapa se reformaron las Reglas de Subastas y de Crédito, para fomentar la oferta de viviendas de calidad más baratas, y dar certeza y mayor transparencia a los derechohabientes en la obtención de créditos. Se buscaron nuevas fórmulas para potenciar los recursos institucionales y fomentar el ahorro, como los programas de cofinanciamiento y de ahorro previo.

Durante la gestión del C.P. Oscar Joffre Velázquez, se diseñó un Plan Institucional 1997-2000, que contempló la triplicación de la cobertura nacional de los créditos, con objeto de llegar a poblaciones nunca antes atendidas. Se procuró también que la acción institucional fuera regida por la demanda, más que por la oferta de vivienda. En esa etapa entraron en vigor las reformas para unificar procesos operativos con el IMSS, así como el Sistema Único de Recaudación (SUA). El INFONAVIT recibió recomendaciones de la SHCP y de la CNBV para afrontar el problema de cartera vencida y constituir reservas preventivas.

En mayo de 1998 Luis de Pablo tomó posesión como Director General del Instituto. El esfuerzo de su administración se ha concentrado en hacer más eficiente al organismo, resolver el problema de la cartera vencida y promover la reactivación de la construcción de vivienda social. Se estableció un Compromiso por la Vivienda con los promotores y desarrolladores de vivienda para impulsar la generación de oferta habitacional para los trabajadores y agilizar y simplificar los trámites y procedimientos del INFONAVIT, con miras a ampliar significativa la dotación de créditos.

2001 al día de hoy La búsqueda de un INFONAVIT de clase mundial

El C.P. Víctor Manuel Borrás tomó posesión como Director General del INFONAVIT en febrero del 2001. El propósito de la administración ha sido el fortalecimiento financiero del Instituto, a través de una política eficiente en la recuperación de la cartera vencida, una mayor actividad de fiscalización y la búsqueda de alternativas que permitan potenciar los recursos del organismo.

También ha sido prioridad del Instituto brindar mayor transparencia hacia los trabajadores, no sólo a través de la rendición de cuentas, sino acercando a ellos los servicios que prestamos a través de la más avanzada tecnología en internet y telefonía.

Del 2001 a abril de 2004 el INFONAVIT ha otorgado más de 850 mil créditos, cerca de la tercera parte del total histórico.

Las nuevas reglas de operación del INFONAVIT establecieron que la selección de la vivienda por parte del derechohabiente se realizara conforme a su capacidad de pago, otorgándole plena libertad para elegir la vivienda que mejor se ajustara a su presupuesto, preferencias en cuanto ubicación y diseño, así como al precio total de la vivienda adquirida.

La liberación de barreras para los oferentes de vivienda es un mecanismo de reciente introducción que hace posible que el mercado sea el que premie, con lo que se abre paso a una sana competencia y a una amplia concurrencia de promociones y constructores, en beneficio del acreditado.

Como mecanismos adicionales, el INFONAVIT dispuso una mejor planeación y control del flujo de efectivo; realiza la operación de sus reservas crediticias y de la cartera hipotecaria con apego a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV); ha dado cabida a nuevas fuentes de financiamiento, e instrumenta la bursatilización de su cartera.

Para apoyar a los trabajadores acreditados, el instituto puso a su disposición de los oferentes el seguro de responsabilidad civil para la calidad de la vivienda.

Con medidas paralelas, el INFONAVIT dio mayor transparencia a la asignación crediticia y sustituyó los esquemas de valores referenciales para el precio de las viviendas por avalúos comerciales a cargo de unidades de valuación externas registradas ante la CNBV.

### Estrategias de reingeniería

Profesionalizar la dirección y la política de gobierno del Instituto y entre otras cosas, evitar la visión de corto plazo (un año), un error dominante en el pasado.

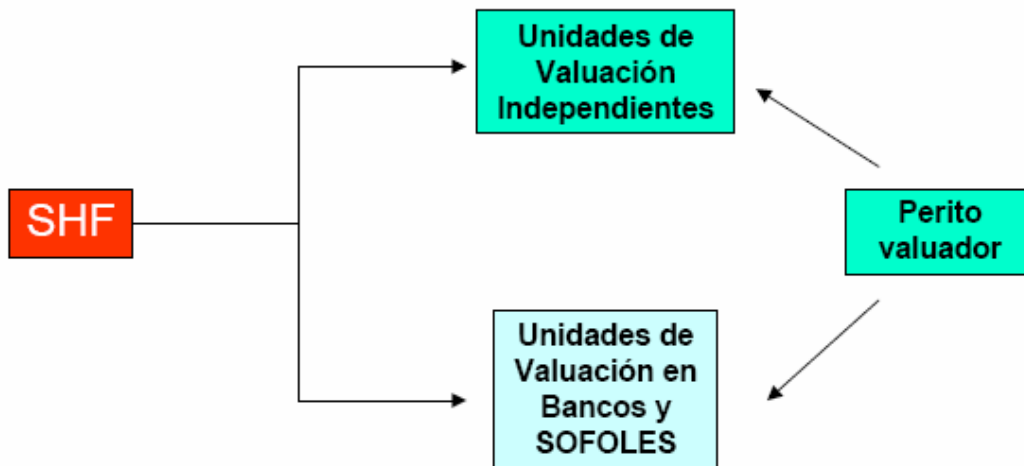
Renovar la orientación social financieramente viable. Esta estrategia consistió en desarrollar una vivienda económica de alrededor de 117 veces el salario mínimo para las personas que ganan entre uno y cuatro salarios mínimos, que representan el 78 por ciento de los derechohabientes del instituto.

Elaboración e instrumentación de nuevas reglas en el otorgamiento de créditos con el fin de permitir una sana recuperación de los mismos y mayor cobertura; aplicación de una política de reservas financieras; sin que hubiera obligación legal, el INFONAVIT administró los recursos y la cartera conforme a la CNBV y determinó una metodología de clase mundial en la administración de riesgos. El objetivo de esta estrategia fue evitar que desaparecieran de nuevo los fondos invertidos en el instituto, como sucedió en la década de los años ochenta con las altas tasas de inflación.

Innovación, calidad y eficiencia. Lograr una operación con tecnología de vanguardia, simplificar el otorgamiento de créditos a través de la desregulación, establecer canales alternos de operación a través de Internet y aplicar la norma ISO 9000. Esta estrategia se orientó a eliminar la burocracia, fortalecer la entrega de valor a los derechohabientes y tener una institución de clase mundial.

INFONAVIT ampliado. Atraer la colaboración de servicios fuera de la institución por parte de notarios, desarrolladores de vivienda, valuadores, verificadores y supervisores, despachos de cobranza y banca. En general, con esta medida se buscó disponer en tercerización de más de 3,000 personas con el propósito de eliminar límites en la operación del INFONAVIT y al mismo tiempo ser congruente con su misión de dar servicio a los 10 millones de derechohabientes que no habían sido atendidos, y a costo variable, ya que si no se otorgan créditos estos costos no se ejercerían.

Cambio cultural. Uso general de sistemas computarizados, establecer una red interna (intranet) para mejorar tecnológicamente los sistemas de comunicación entre los empleados; propiciar que el sindicato este alineado con los objetivos y estrategias principales del instituto. El objetivo de esta estrategia fue fomentar el espíritu de colaboración y la relación armoniosa con el sindicato.



## FONHAPO

La construcción del fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) respondió en principio a la necesidad de atender la demanda de financiamiento a la vivienda de la población no asalariada con ingresos hasta de 2.5 veces el salario mínimo. Poco más adelante se encarga de garantizar a las entidades federativas el acceso a los recursos para la operación de los programas, en particular los de vivienda rural, a través del Fondo Nacional de Vivienda Rural (FONAVIR).

El FONHAPO quedó construido de manera formal en mayo de 1981 mediante el contrato constitutivo celebrado por la entonces Secretaría de Programación y Presupuesto, con el carácter de fideicomitente único del Gobierno Federal y el Banco Nacional de Obras y Servicio Públicos como fiduciario.

Las facultades otorgadas al fideicomiso fueron las de financiar la construcción de vivienda popular y los diversos programas habitacionales comprendidos en el Programa Financiero de Vivienda, bajo la coordinación de la entonces Secretaría de Asentamiento Humanos y Obras Públicas (SAHOP).

FONHAPO es un Fideicomiso coordinado por la SEDESOL, que financia la demanda nacional de crédito para vivienda de las familias de bajos recursos,

operando un sistema de financiamiento acorde a su presupuesto y capacidad de crédito, contribuyendo a hacer realidad la ilusión de tener una casa digna.

El FONHAPO forma parte de la Administración Pública Paraestatal y su organización y funcionamiento están sujetos a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales publicada el 14 de mayo de 1986 y al contrato constitutivo del Fideicomiso.

El Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, BANOBRAS

Atendemos a través de agentes operadores y Organismos Estatales de Vivienda la demanda de financiamiento para mejorar, adquirir o construir Vivienda Social, de población preferentemente no asalariada, con ingresos individuales de hasta 2.5 veces el salario mínimo vigente en el D.F. ó familiares de hasta 4 veces el salario mínimo vigente en el D.F., mediante un sistema de crédito accesible que contribuya a la consolidación del patrimonio familiar.

Visión: Ser la principal fuente de financiamiento para que las familias de escasos recursos adquieran, construyan o mejoren su vivienda.

Misión: Satisfacer las necesidades de financiamiento de las familias de menores ingresos, para que a través del crédito y el subsidio, adquieran, construyan o mejoren su vivienda, contribuyendo a la consolidación del patrimonio familiar.

## **SHF/ FOVI**

Sociedad Hipotecaria Federal es un Banco de Desarrollo de segundo piso. Esto significa que atiende directamente al público (constructores y promotores de vivienda nueva o usada, o solicitantes de crédito), por lo que se apoya en Intermediarios Financieros como Sofoles hipotecarias y Bancos para hacer llegar sus recursos al mercado. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

Como institución bancaria de segundo piso, la Sociedad Hipotecaria Federal realiza sus actividades de fondeo de créditos y garantías por medio de intermediarios financieros, como las SOFOLES hipotecarias y los bancos comerciales, mismos que se encargan de ofrecer estos servicios y trasladar los beneficios de manera directa al público.

Artículo 2o.- Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, tendrá por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la



construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

Asimismo, podrá garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

La Sociedad Hipotecaria Federal desarrollará programas que promuevan la construcción de viviendas en zonas y comunidades indígenas en el territorio nacional con los recursos que se aprueben para tal efecto en el presupuesto de egresos.

Su Misión es Propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos para la vivienda en forma eficiente, suficiente y oportuna.

El 10 de abril de 1963, el Gobierno Federal representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, S.A. (actualmente Banco de México) celebraron un contrato de fideicomiso por el que constituyeron el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (actualmente Fondo de Operación y Financiamiento bancario a la Vivienda, que tiene, entre otros, los siguientes fines:

- Otorgar apoyos financieros a las instituciones de crédito con cargo al patrimonio del Fondo, mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.
- Evaluar el desarrollo del mercado financiero de vivienda, así como evaluar, planear, coordinar y supervisar otros programas de promoción de vivienda.
- Emitir dictámenes y aprobaciones técnicas a proyectos habitacionales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, el 26 de febrero de 2002, fecha de la primera sesión del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dicha institución de banca de desarrollo sustituyó, como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, al Banco de México.



Para dar certidumbre a promotores, intermediarios, inversionistas y demás agentes involucrados en la planeación de vivienda, la SHF guió sus acciones y operaciones, así como las del FOVI, en apego a la meta de la Administración Pública federal, y se sujeta a los segmentos de atención y a las características del mercado hipotecario de su incumbencia, según lo dictan los objetivos contenidos en su Plan Estratégico y su Plan de Negocios, publicados en diciembre de 2001.

Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda mediante el otorgamiento de garantías de financiamiento destinado a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como el incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda.

Garantizar financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Dar cumplimiento a los objetivos planteados por el Ejecutivo Federal para el sector vivienda.

Las acciones con las que la Sociedad Hipotecaria Federal encamina sus esfuerzos para dar cumplimiento a los objetivos planteados son las siguientes:

Canalizar un monto superior de recursos y con mejores condiciones financieras, con el fin de incrementar el número de familias con una vivienda digna, y lograr una adecuada competencia entre intermediarios y un mayor control de los riesgos para operar el sistema con menos capital, profundizando el mercado de capital y la estabilidad de la economía.

Desarrollar un mercado secundario de hipotecas que permitan movilizar los recursos financieros necesarios del mercado de capitales hacia la vivienda.

Promover una mayor participación de los intermediarios financieros, a partir del fortalecimiento de su capacidad productiva y de las bases legales y operativas d los mercados de vivienda, de crédito y de capitales en los que desarrollan su operación, con la finalidad de crear las condiciones para la expansión del mercado.

Facilitar el acceso al crédito hipotecario a las familias de bajos ingresos mediante un producto hipotecario protegido de los incrementos en las tasa de interés y de las bajas en el salario real.

Promover esquemas de ahorro-vivienda que permitan a los trabajadores integrar su enganche y demostrar su ingreso.

Poner en marcha programas de garantía parcial por incumplimiento, con formulas sostenibles en el tiempo.

Impulsar la oferta de vivienda por medio del apoyo al financiamiento de los intermediarios para la adquisición de suelo, la construcción de infraestructura urbana de conjunto y de viviendas, la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico de los constructores y promotores de vivienda, y la promoción ante los gobiernos locales de menores costos regulatorios.

Mantener en todo momento su solidez financiera en el desempeño de las funciones de fomento señaladas, empleando mecanismos que le permitan respaldar sus operaciones con un buen historial de administración de riesgos y la fortaleza de su capital, para que pueda dejar de depender de la garantía del Gobierno Federal.

En el FOVI, el financiamiento a la construcción de vivienda se hacia mediante subastas, es decir, los interesados en la construcción de vivienda pujaban por recursos de corto plazo que empleaban para la construcción, con la seguridad que posteriormente habría recursos de largo plazo para financiar la adquisición de vivienda. Este mecanismo era seguro para los constructores, ya que la venta con crédito estaba asegurada, aunque en el corto plazo podrían enfrentar costos elevados de financiamiento.

De hecho, ése fue el mecanismo financiero que empleó la Sociedad Hipotecaria Federal en sus inicios. Sin embargo, los requerimientos de recursos

para fondear tanto la construcción de vivienda como su individualización eran de enormes proporciones para el capital de la nueva institución. Baste señalar que para cubrir las expectativas de demanda de créditos se requerían dos pesos de crédito para la construcción por uno para individualizar nuevas viviendas, dado el tren de vivienda que se observaba.

Ante este panorama, en 2003 se modificó la política de la SHF respecto de la manera de apoyar a la construcción. Debido a que era significativo el monto de recursos para fondeo en el mercado y como la banca comercial comenzaba a interesarse por entrar al mercado hipotecario, la SHF considero prudente que para mantener en condiciones competitivas el fondeo que recibieran los desarrolladores de vivienda se requería una garantía para el pago oportuno de los créditos a la construcción habitacional. Con esa idea surgió la garantía de pago oportuno (GPO).

A través de la GPO, un banco u otra institución financiera autorizada puede financiar la construcción, con la seguridad de obtener el flujo de repago cuando los desarrolladores construyan las viviendas, y si hay retrasos respecto de lo programado la SHF cubrirá dichos flujos. De esta manera, el tren de vivienda queda limitado sólo por los recursos del mercado de fondeo y no por los de la SHF.

Por su parte el FOVISSSTE concentró sus fuerzas en el incremento de la oferta de créditos con el PEC. Por medio de este mecanismo, el FOVISSSTE elevó además el monto de los recursos disponibles para el otorgamiento de financiamiento a la vivienda, saneó su cartera e hizo más transparente y equitativo el otorgamiento del crédito.

Su fortalecimiento como entidad financiera de segundo piso le permitió al FONHAPO potenciar nuevas y más amplias fuentes de recursos; multiplicar y mejorar la capacidad operativa y en consecuencia las metas de vivienda, y concertar proyectos y acciones conjuntas e integrales con los agentes operadores. Estas acciones redundaron en una mayor coordinación con los organismos estatales y municipales de vivienda, que actúan como entidades financieras de primer piso.

La SHF también ajustó sus esquemas de asignación para dotar de una mayor certidumbre al sector y amplió los valores de la vivienda (hasta 500,000 UDIS) para atender a un mayor porcentaje de la población. Viene aplicando además de nuevas fórmulas de financiamiento en pesos y a tasa fija para viviendas nuevas o usadas, con tasa de interés competitivas en relación con el resto del mercado e integra una serie de productos que fortalecen al mercado primario y fomentan el desarrollo de la bursatilización en nuestro país. Lo más relevante a este respecto es que estos productos fueron diseñados de acuerdo con las necesidades específicas del mercado de hipotecas mexicano.

La SHF emplea el ahorro previo como un mecanismo de entrada para alcanzar una inversión. De hecho, ésta contempla en su Ley Orgánica la fundación de apoyar la formación de enganches para la adquisición de créditos para la vivienda por esta vía. En la SHF, además, el ahorro previo no sólo es una manera de proveer los enganches necesarios para la obtención de créditos, sino también la forma en que se integran los acreditados. Este aspecto es relevante, ya que los créditos de la SHF son en condiciones de mercado, por lo que la selección de los acreditados en el proceso es fundamental.

El esquema de ahorro que promueve la SHF fue creado para respaldar a solicitantes de financiamiento de bajo perfil, y constituye un mecanismo para la atención de solicitantes de crédito que no pueden comprobar ingresos fijos. En otras palabras, este sistema de ahorro fomenta el otorgamiento de crédito a individuos o familias que no podrían ser aceptados en un mercado tradicional de créditos hipotecarios. La SHF observa el comportamiento del ahorrador de manera muy similar al de un acreditado. Los ahorros mensuales son del mismo monto de una mensualidad para la vivienda que se desea adquirir con crédito hipotecario y los plazos son hasta de un año.

## **INDAABIN**

El actual ámbito de facultades del INDAABIN ya rebasó la sola materia valuatoria y de justipreciaciones, como lo fue desde sus inicios hace 50 años, pues el Gobierno Federal ha decidido organizar las diversas actividades y atribuciones relacionadas con su patrimonio inmobiliario, alrededor de este órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública.

Por esta razón, el Instituto centra hoy sus actividades en tres áreas fundamentales:

La primera es el área del patrimonio inmobiliario federal. En ella se llevan a cabo actividades de registro de títulos de propiedad y derechos reales, de catastro, de administración de inmuebles y de archivo, precisamente por la importancia que tiene para todos los mexicanos la preservación física, legal y documental de su patrimonio inmobiliario.

La segunda, es el área responsable de construir mantener y administrar los inmuebles federales de uso compartido por dos o más dependencias o entidades, tales como los 37 palacios federales, los 54 puertos fronterizos y un sin número de hangares y bodegas.

La tercera, es la práctica ya tradicional de los avalúos de bienes inmuebles que lo sean por naturaleza o por disposición de la Ley, siempre y cuando en la

operación sean parte las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y las justipreciaciones de renta que éstas últimas deben cobrar o pagar por los inmuebles que den o tomen en arrendamiento. Adicionalmente, se realizan trabajos valuatorios de activos, como negocio en marcha, maestros, de plantas industriales y de complejos turísticos, entre otros.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales es un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública.

Su objetivo es coadyuvar, con el Gobierno Federal, en la administración, preservación y protección de su patrimonio inmobiliario y en la racionalización del gasto público, mediante la realización de las actividades valuatorias y de justipreciación de rentas que le sean encomendadas, atendiendo siempre el interés público y los aspectos pertinentes de la política inmobiliaria establecida.

Para el ejercicio de sus atribuciones, el INDAABIN se integrará con las siguientes unidades administrativas:

- Presidencia
- Dirección General de Avalúos
- Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal
- Dirección General de Administración y Obras en Edificios Públicos
- Dirección General Jurídica
- Dirección General de Administración y Finanzas
- Delegaciones Regionales

Así como por los siguientes órganos colegiados:

- Cuerpo Colegiado de Avalúos de Oficinas Centrales
- Cuerpo Colegiado de Avalúos en cada Delegación Regional

### III.5.- Organismos y Autoridades Locales

### III.5.1.-SubTesorería de Catastro y Padrón Territorial

#### **Antecedentes Históricos del Catastro del Distrito Federal**

El suelo como recurso fundamental de cualquier estado ( País ), así como las construcciones adheridas a él, es desde la época prehispánica hasta nuestros días, objeto de estudio para realizar las actividades conducentes a su clasificación, registro y el establecimiento de impuestos ligados a su propiedad.

#### Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial

Conforme al Artículo 86 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal corresponde a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial:

- Realizar los estudios del mercado inmobiliario, de la dinámica y de las características físicas y socioeconómicas del territorio del Distrito Federal, para efectos de identificar, determinar y actualizar los valores catastrales de suelo y de construcción.
- Definir y establecer la política fiscal para determinar tarifas y tasas impositivas en materia de los gravámenes ligados a la propiedad inmobiliaria.
- Definir y establecer los criterios e instrumentos que permitan el registro y el empadronamiento de inmuebles, así como la actualización de sus características físicas y de valor.
- Establecer y mantener actualizado el padrón cartográfico catastral del Distrito Federal, así como el identificador único que relaciona todos los conceptos ligados a la propiedad inmobiliaria.
- Actualizar y operar el sistema cartográfico catastral del Distrito Federal.
- Proporcionar al público en general y a las dependencias y entidades, públicas y privadas, los servicios de información catastral.
- Ordenar y practicar la verificación física de los inmuebles para mantener actualizado el padrón catastral.
- Autorizar, registrar y llevar un padrón actualizado de las instituciones de crédito, sociedades civiles y mercantiles, así como de corredores

públicos, cuyo objeto específico sea la realización de avalúos de inmuebles para efectos fiscales.

- Determinar la base gravable de las contribuciones que tengan por objeto la propiedad o posesión de bienes inmuebles, así como la transmisión de los mismos, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

### III.5.2.- Manual de Procedimientos

Así mismo se publica el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de la Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos la cual se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de Mayo de 2005, la cual contiene los lineamientos administrativos y técnicos, que deben seguir las personas, profesionistas y unidades de valuación para la realización de avalúos fiscales en el Distrito Federal.

Este manual, al igual que el que emite la S.H.F., y las Circulares de la C.N.B y V. , son los que rigen hoy en día los formatos y características que deben de tener los avalúos, y las personas dedicadas a esta actividad a nivel federal.

La creación de este manual, corresponde a el dinamismo del desarrollo económico, social y urbano que vive la Ciudad de México, el cual reclama el mejoramiento de los procedimientos y lineamientos técnicos sobre los cuales se realizan los avalúos para efectos fiscales, con el propósito de regular el mercado inmobiliario y que el cobro de los impuestos ligados a la propiedad inmobiliaria sea proporcional y equitativo.

Que deben simplificarse los requisitos para la autorización de instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, así como el registro de peritos valuadores y corredores públicos;

Que en diversos artículos del Código Financiero del Distrito Federal vigente, se hace referencia a los procedimientos y lineamientos técnicos a los que deberá ajustarse la práctica de avalúos en materia inmobiliaria con efectos fiscales en el Distrito Federal, así como los procedimientos para sancionar la inobservancia de los mismos;

Que en virtud de lo anterior, fue necesario normar y controlar la práctica valuatoria mediante los procedimientos y lineamientos técnicos correspondientes, por lo que se expidió el manual antes descrito.

Entre algunas importantes Disposiciones están:



## Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Este Manual tiene por objeto sentar las bases para la autorización de personas morales y el registro de personas físicas para la práctica de avalúos para efectos fiscales; establecer las normas y lineamientos para la práctica de avalúos, su forma, contenido y revisión, así como definir el procedimiento para la aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 3.- La práctica de los avalúos a que se refiere el Código, se regirá por las normas, procedimientos y lineamientos establecidos en el propio Código y en este Manual, así como en las demás disposiciones aplicables en materia de valuación inmobiliaria en el Distrito Federal.

ARTÍCULO 4.- Corresponde a las autoridades fiscales:

- I. Registrar y autorizar a las personas físicas y morales, respectivamente, para la práctica de avalúos;
- II. Revisar y aplicar los avalúos elaborados y presentados para efectos fiscales, así como realizar los análisis y comprobaciones que se estimen pertinentes;
- III. Requerir información relacionada con la práctica de avalúos a las personas autorizadas y/o registradas;
- IV. Determinar, actualizar y difundir los valores de referencia y los factores de eficiencia de las características de los inmuebles, a los cuales deberá sujetarse la práctica valuatoria, y que serán necesarios para la revisión de avalúos;
- V. Aplicar exámenes de conocimientos en materia de valuación inmobiliaria, a los aspirantes a obtener registro para practicar avalúos y a las personas ya registradas;
- VI. Sancionar a las personas autorizadas y registradas que no se sujeten a los procedimientos y lineamientos técnicos establecidos en el Código y en el presente Manual;
- VII. Mantener las relaciones institucionales con las autoridades y agrupaciones pertinentes en lo relativo a la valuación inmobiliaria;
- VIII. Expedir las constancias de registro y de autorización, así como de revalidación anual de las mismas; y
- IX. Adoptar las demás medidas necesarias para la debida aplicación de este Manual.

ARTÍCULO 5.- Sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean practicados por instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles, peritos valuadores y corredores públicos con autorización o registro vigente, según se trate, en los términos de este Manual; en el caso de instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles, sólo surtirán efectos fiscales los avalúos que sean practicados con el auxilio de peritos valuadores con registro vigente y sin impedimento legal para hacerlo.

De la Autorización y Registro para la Práctica de Avalúos

ARTÍCULO 6.- Las instituciones de crédito y las sociedades civiles o mercantiles interesadas en obtener autorización para practicar avalúos deberán presentar ante la Subtesorería la documentación y cumplir los requisitos siguientes:

I. Original y copia de la solicitud firmada por el representante legal, misma que deberá contener nombre, firma y cargo de las personas autorizadas para suscribir los avalúos a nombre de la institución de crédito o de la sociedad civil o mercantil de que se trate, que en cualquier caso, deberá tratarse de perito con registro vigente ante la autoridad fiscal, además del domicilio en el Distrito Federal para oír y recibir notificaciones y documentos;

II. Copia certificada del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Copia certificada del poder notarial del representante legal, para el caso en el que sea distinto del señalado en el acta constitutiva;

IV. Un ejemplar impreso de los formatos que se utilizarán para los avalúos, que contenga los requisitos mínimos a que hace referencia el presente Manual, así como un ejemplar de la impresión de los sellos oficiales que utilizará la persona moral solicitante;

V. Los peritos que suscriban avalúos a nombre de la institución de crédito o la sociedad civil o mercantil, deberán presentar examen teórico-práctico en los mismos términos que para el otorgamiento de registro a peritos valuadores.

En caso de que el perito valuador presente constancia aprobatoria de examen anterior emitida por la autoridad fiscal, se exentará de dicho requisito;

VI. Listado de los peritos valuadores con capital suscrito en la institución de crédito o sociedad civil o mercantil, indicando su número de registro vigente ante la Tesorería;

VII. Listado de los peritos valuadores y su número de registro ante la Tesorería, que le auxiliarán en la práctica de avalúos; y

VIII. Acreditar el pago de los derechos correspondientes.

Una vez cumplidos todos los requisitos, la Subtesorería resolverá en un plazo no mayor a 20 días hábiles respecto de la admisión o rechazo de la solicitud.

La aceptación de la documentación por parte de la Subtesorería no implica el otorgamiento de la autorización para ejercer la práctica valuatoria.

ARTÍCULO 7.- La autorización que se otorgue para la práctica de avalúos a instituciones de crédito y sociedades civiles o mercantiles, tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal de que se trate, y a partir del día siguiente al de su otorgamiento. Dicha autorización deberá revalidarse anualmente, para lo cual se entregará solicitud de revalidación acompañada de los listados actualizados de los peritos a que se refieren las fracciones VI y VII del artículo anterior. La entrega se hará dentro del periodo comprendido entre el 1° de octubre y el 30 de noviembre del ejercicio fiscal previo a aquél a que se refiera dicha revalidación.

ARTÍCULO 8.- Las personas físicas interesadas en obtener el registro, deberán presentar ante la Subtesorería la documentación y cumplir los requisitos

señalados a continuación, a más tardar 15 días hábiles previos a los periodos a que hace referencia el artículo 9:

A. Para obtener registro como Perito Valuador Auxiliar:

I. Original y copia de la solicitud en el formato autorizado, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos dentro del Distrito Federal; anexando copia de un comprobante reciente del domicilio señalado;

II. Original y copia del documento con el que acrediten su calidad de perito valuador de bienes inmuebles, otorgado por el colegio profesional en concordancia con la ley de la materia, o su registro ante la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario; dicho documento deberá tener vigencia para el ejercicio fiscal correspondiente;

III. Carta de referencia de la persona autorizada promovente del registro, en la cual se manifieste el grado de conocimiento, así como la calidad moral y técnica del perito;

IV. Curriculum vitae que contemple cuando menos dos años de experiencia en valuación de bienes inmuebles o en actividades inmobiliarias relacionadas con la estimación de costos de edificación, estudios de factibilidad financiera de proyectos inmobiliarios, administración físico-financiera de obras y/o con operaciones comerciales de bienes inmuebles;

V. Original y copia simple de su cédula profesional, expedida por la Secretaría de Educación Pública, y tratándose de corredores públicos, original y copia simple de la habilitación expedida por la Secretaría de Economía;

VI. Aprobar el examen teórico-práctico.

B. Para obtener registro como Perito Valuador Independiente:

I. Cumplir con los requisitos señalados en las fracciones I, II, IV, V y VI del Apartado A;

II. Presentar un ejemplar impreso del formato que utilizarán para los avalúos, el cual deberá contener los requisitos mínimos a que hace referencia el presente Manual;

III. Presentar un ejemplar de la impresión de los sellos oficiales que utilizará en los avalúos que practique como perito valuador independiente; y

IV. Tratándose de peritos valuadores que ya cuenten con registro como auxiliar, deberán acreditar haber aprobado el examen teórico práctico correspondiente.

C. Tratándose de Corredores Públicos

I. Presentar ante la autoridad fiscal los documentos referidos en las fracciones I, IV, V y VI del apartado A; y

### CAPÍTULO III

#### De la Práctica de Avalúos

ARTÍCULO 16.- Los avalúos a que se refiere este Manual deberán satisfacer los requisitos de forma y contenido, así como los administrativos que prevé el propio Manual.

ARTÍCULO 17.- Todo avalúo deberá reunir como mínimo los siguientes elementos:

I. Datos de identificación y autenticación del inmueble:

- a. Número de cuenta catastral y el o los números de cuenta correspondientes al pago de los Derechos por el Suministro de Agua.
- b. Ubicación del inmueble, anexando croquis de localización.
- c. Nombre del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- d. El nombre y número de autorización de la institución de crédito o sociedad civil o mercantil que practicó el avalúo, en su caso.
- e. El nombre y número de registro del perito valuador que practicó o auxilió en la práctica del avalúo, en su caso.
- f. El nombre y número de registro del corredor público que practicó el avalúo, en su caso.
- g. En cada hoja el sello de la institución de crédito, sociedad civil o mercantil, y la firma de su representante legal ante la autoridad fiscal, así como la firma del perito valuador que auxilió en la práctica del avalúo, en su caso.
- h. En cada hoja el sello y firma del perito valuador o corredor público que haya practicado el avalúo, según se trate
- i. Fecha en la que se practicó el avalúo y, en su caso, la fecha a la que se retrotrae el valor.
- j. Claves correspondientes a: área ó corredor de valor; uso; rango de nivel y clase de cada porción de la construcción; denominación, y factores de eficiencia que identifican al inmueble o a porciones del mismo.
- k. Nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo, independientemente de la persona que hubiese pagado los honorarios respectivos.

l. Motivo del avalúo.

II. Características del inmueble:

- a. Descripción de los elementos urbanos significativos del área o corredor en que se ubique el inmueble, destacando, en su caso, aquéllos que lo distinguen de otras áreas de valor o corredor de valor del Distrito Federal.
- b. Descripción del inmueble y su uso actual.
- c. Descripción del terreno en forma tal que permita identificarlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de otros terrenos del área o corredor de valor en que se ubica.
- d. Descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares.
- e. Descripción de cada instalación especial, elementos accesorios u obras complementarias que posea el inmueble.
- f. Superficies correctas de terreno, construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.
- g. Fotografías del inmueble referentes a: fachadas, interiores, estructura, instalaciones y acabados; así como fotografías de fachadas de los bienes inmuebles comparables, para el método comparativo de mercado.

III. Valor del inmueble:

- a. Descripción y justificación del método o métodos y factores de eficiencia que se aplicaron para determinar el valor del inmueble.

- b. Investigación exhaustiva del mercado inmobiliario, reconociendo en cada oferta las características particulares que fundamentan el valor de la misma, así como las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir del análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes al área de valor o corredor de valor aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos correspondientes al tipo de edificaciones existentes aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo, señalándose con precisión la fuente de información aplicada.
- c. Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor del inmueble.
- d. El valor de mercado del inmueble.
- e. Las aclaraciones metodológicas pertinentes.

Los valores de referencia que se utilizarán tanto para la elaboración como para la revisión de los avalúos, serán aquellos que para tal efecto sean publicados.

ARTÍCULO 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicados y siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

#### De los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Práctica y Revisión de Avalúos

ARTÍCULO 23.- La autoridad fiscal aplicará para la revisión de los avalúos, el método de comprobación establecido en este capítulo, así como los indicadores del mercado inmobiliario reflejados en los valores unitarios de referencia y en los factores de eficiencia.

En cuanto a la aplicación de valores de suelo y de construcción, así como de los deméritos de las construcciones en avalúos catastrales, se atenderá a los valores unitarios y deméritos contenidos en el Código vigente en la época en que se practique el avalúo.

ARTÍCULO 31.- Las autoridades fiscales realizarán investigaciones del mercado inmobiliario y con base en ellas elaborarán las siguientes tablas:

I. Tabla A "Valores de Referencia de Suelo por Área de Valor Región-Manzana". Su organización será por cada Delegación del Distrito Federal y comprenderá las regiones y manzanas catastrales que la conforman. Su clave se integra por la letra "A", que significa "área de valor", seguida de dos números iniciales que identifican a la Delegación y de tres números finales correspondientes a una secuencia de área dentro de la Delegación. Cada área de valor estará relacionada con el valor unitario de suelo que le corresponda, expresado en pesos;

II. Tabla B "Valores de Referencia de Suelo por Corredor de Valor". Está organizada por Delegación del Distrito Federal en la que cada corredor está descrito por el nombre principal de la vía y el tramo que comprende. La clave

está compuesta por la letra inicial "C" que significa "corredor de valor", los números que identifican a la Delegación y las letras que identifican a una secuencia de corredores dentro de la misma Delegación. La misma tabla vinculará cada corredor con el valor unitario de suelo que le corresponde, expresado en pesos;

III. Tabla C "Factores de Eficiencia de Suelo". Especifica los factores referidos en el artículo 25 de este Manual;

IV. Tabla D "Usos de la Construcción". Indica la clave alfabética correspondiente y desglosa los usos específicos que comprende;

V. Tabla E "Rango de Niveles de la Construcción". Señala la clave numérica o alfabética que corresponde a cada rango, según el número de niveles de cada porción de las construcciones;

VI. Tabla F "Clase de la Construcción". Señala los valores unitarios y nombre genérico que corresponde a cada clase, según las características y calidad de cada porción de las construcciones;

VII. Tabla G "Valores de Referencia de la Construcción por Uso, Rango de Niveles y Clase". Señala los valores unitarios expresados en pesos, correspondientes a cada uno;

VIII. Tabla H "Factores de Eficiencia de la Construcción". Especifica los factores referidos en el artículo 27 de este Manual;

IX. Tabla I "Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias". Se refiere a: a. Instalaciones Especiales (IE): Son aquéllas que se consideran necesarias para cada tipo de inmueble.

b. Elementos Accesorios (EA): Son aquéllos que se consideran indispensables para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, es decir, que se convierten en elementos característicos del bien analizado.

c. Obras Complementarias (OC): Son aquéllas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble.

X. Las tablas complementarias que se requieran para la revisión de los avalúos.

### III.6.- Empresas Privadas

## **SOFOLES**

## Los nuevos actores financieros: banca y SOFOLES

Hasta hace muy pocos años la industria de la vivienda se desarrollaba y crecía al amparo de una limitada gama de productos crediticios. Hoy en día el sector vive una transformación en sus esquemas hipotecarios, caracterizada por el arribo de nuevos actores que reconocen las necesidades de un mercado en expansión y la existencia de productos más accesibles para mantener su crecimiento.

De ahí que en apoyo a los programas crediticios haya que generar un mayor flujo de recursos hacia el sector habitacional a partir de la participación de nuevos intermediarios financieros. De esta manera, las SOFOLES hipotecarias continuarán desempeñando un papel fundamental en el sector, al consolidar su desarrollo y experiencia acumulada en más de 10 años de existencia, elementos que desarrolladores e inversionistas podrán aprovechar.

Banca y SOFOLES están destinadas a desempeñar de manera conjunta funciones tendientes a diversificar el financiamiento.

A partir de su regreso al mercado hipotecario, la banca mantendrá un ritmo ascendente de atención crediticia, básicamente a la población de ingresos medios y altos. Las nuevas transformaciones en el interior del sistema bancario definitivamente derivarán en la ampliación de los productos financieros y en el desarrollo de actividades similares a las de las SOFOLES, así como en la diversificación de créditos a tasa fija o variable, concertados en UDIS, pesos o referenciados a salarios mínimos, con esquemas a diferentes plazos.

De las Sofoles se puede decir que nacieron al amparo de las negociaciones de los Tratados de Libre Comercio de América del Norte, que han sido profundamente eficientes en generar, administrar y cobrar carteras crediticias en diferentes sectores de la economía, y que para ello han hecho magia para encontrar diferentes alternativas para fondear su operación. A partir de su creación, y con cifras al cierre del 2005, las Sofoles han otorgado más de 12 millones de créditos en los diferentes sectores en que operan.

## ANTECEDENTES

El origen de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) en México fue un requisito para la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, circunstancia que requería que el país contara con figuras de intermediación financiera especializada, similares a las establecidas en los otros países miembros del tratado.

El esquema financiero utilizado por las Sofoles se ilustra claramente por su nombre en el idioma inglés: “Non-Bank Banks”. Es decir, si bien son entidades con una intensa operación en el lado activo del balance, su operación crediticia es especializada y sus fuentes de fondeo están circunscritas.

Desde su origen en 1993, la actividad crediticia de las Sofoles en México ha destacado por su acelerado crecimiento, con tasas por arriba del desempeño de la economía, aún ante las recesiones económicas, hasta representar actualmente un sector financiero con importante penetración en el mercado.

El principal factor que explica el desarrollo de estas entidades financieras es su especialización, la cual les permite conocer a fondo un determinado nicho de mercado. En este sentido, las Sofoles se clasifican en virtud de su mercado objetivo: hipotecario, automotriz, empresarial, consumo, agroindustrial y proyectos públicos.

## MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO 1

Las Sofoles nacieron al amparo de las “Reglas Generales a que deberán sujetarse las Sociedades a las que se refiere la fracción IV del Art. 103 de la Ley de Instituciones de Crédito”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 14 de junio de 1993, las cuales contienen el fundamento legal, objeto social, así como los requisitos para su establecimiento y funcionamiento.

En el marco del proceso de modernización y mejora de la regulación aplicable a las Sofoles, se adicionó y reformó el artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito mediante el Decreto publicado en el DOF el 30 de noviembre de 2005.

Esto en relación a los emisores de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores.

También, las “Reglas Generales” se modificaron y ampliaron mediante la Resolución publicada en el DOF el 19 de diciembre de 2005. Destacan los nuevos criterios para determinar el capital mínimo, la autorización de nuevos tipos de operaciones y el detalle de disposiciones aplicables a las Sofoles pertenecientes a un grupo financiero con una institución de banca múltiple o que tengan vínculos patrimoniales con un banco.

El 18 de julio de 2006 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, Ley de



Ahorro y Crédito Popular, Ley de Inversión Extranjera, Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y del Código Fiscal de la Federación. Mediante dicho Decreto se permite la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero mediante la figura de Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (Sifóm).

#### Marco Normativo Primario

En virtud de lo anterior, la legislación aplicable a las Sofoles es como sigue:

- Ley de Instituciones de Crédito, Fracción IV del Artículo 103
- Reglas Generales a las que deberán sujetarse las Sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 2005
- Las disposiciones que en su momento dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

#### Marco Normativo Complementario

- Ley de Instituciones de Crédito
- Ley del Mercado de Valores, en cuanto a la colocación de valores ante el gran público inversionista
- Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, en relación a las Sofoles integrantes de Grupos Financieros

También, dado que las Sofoles se constituyen como Sociedades Anónimas, estas son reguladas por:

- La Ley General de Sociedades Mercantiles
- El Código de Comercio
- Los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles

#### ASOCIACIÓN MEXICANA DE SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSFOL) se constituyó a principios de 1994 con el objeto de agrupar y representar a las Sofoles autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Esta organización cuenta actualmente con 57 intermediarios asociados, y

promueve su interrelación, emite y supervisa normas de autorregulación y actúa como mediadora ante conflictos entre los mismos

### La situación económica nacional y el sector vivienda

El Gobierno del Cambio encontró un sector habitacional que venía de un proceso de estancamiento derivado de la crisis de 1994, cuando el país enfrentó una de las dificultades económicas más severas de los últimos años.

En ese entonces la industria de la construcción sufrió la descapitalización de muchas de sus empresas, la reducción de la actividad e incluso la desaparición de muchas otras, debido al bajo ritmo de la actividad, a la caída de la demanda y a la existencia de un inventario de vivienda no vendido.

Como consecuencia, se registró un creciente desempleo en el sector de la construcción, así como en las ramas productivas de las cuales demanda bienes y servicios, y se enfrentó al crecimiento de esta industria: de 6.5 por ciento durante los cinco primeros años de la década de los noventa pasó a menos de la mitad en 1995.

La insuficiente atención crediticia, las altas tasas de interés dominantes en el mercado, la caída del poder adquisitivo del salario, la devaluación de la moneda y los elevados precios de las viviendas impidieron que se respondiera a la demanda habitacional.

Por su parte, las familias que ya contaban con un crédito hipotecario enfrentaron problemas de pago, por lo que en atención a las familias de escasos recursos que se encontraban en una situación económica apremiante para solventar sus compromisos hipotecarios se diseñaron esquemas de apoyo.

Para reforzar los programas crediticios se promovió un mayor flujo de recursos hacia el sector habitacional mediante la participación de nuevos intermediarios financieros. Así fue como las SOFOLES hipotecarias consolidaron su participación en el sector como opciones viables ante la ausencia de la banca.

En 1995 las SOFOLES tenían sólo 1 por ciento del mercado y la banca el 99 por ciento restante, proporción que se invirtió cuatro años después.

Pero pese a las estrategias aplicados a los nuevos esquemas crediticios, los recursos públicos y privados siguieron siendo insuficientes para atender un rezago acumulado de 4.6 millones de viviendas, y los créditos llegaron a ser tan caros que se volvieron inalcanzables para un amplio grupo de la población.

Los esfuerzos realizados en el sector habitacional durante la administración anterior buscaban hacer accesibles los recursos públicos y privados y los nuevos esquemas crediticios con el fin de atender las necesidades habitacionales

derivadas del surgimiento de nuevas familias y del deterioro del inventario. Asimismo, se impulsaron acciones tendientes a desregular el proceso habitacional y a modernizar los organismos financieros de vivienda para propiciar una mayor producción habitacional. También se eliminaron barreras técnicas, administrativas y jurídicas, y se acortaron los tiempos y costo de edificación.

Este es un listado de Algunas Sofoles inscritas:

Agrofinanciera Del Noroeste  
Agrofinanzas  
Agropecuaria Financiera  
BMW Financial Services De México  
Capital Plus  
Caterpillar Crédito, S.A. De C.V.  
Cemex Capital, S.A. De C.V.  
Cetelem México  
Chn Servicios Comerciales  
Corporación Financiera América Del Norte  
Corporación Financiera De América Del Norte S.A. De C.V. S.F. De O.L.  
Corporación Financiera De Occidente  
Corporación Hipotecaria  
Corporativo Financiero Vimifos  
Crédito Familiar, S.A. De C.V.  
Crédito Inmobiliario, S.A. De C.V.  
Crédito Progreso  
Créditos Pronegocio  
De Lage Landen Agricredit, S.A. De C.V.  
Dexia Crédito Local México  
Ficen, S.A. De C.V.  
Financiera Alcanza  
Financiera Compartamos, S.A. De .C.V.  
Financiera Educativa De México  
Financiera Finsol  
Financiera Independencia, S.A. De C.V. S.F. De O.L.  
Financiera Mercurio  
Financiera Tú Eliges  
Finarmex  
Fincasa Hipotecaria, S.A. De C.V.  
Finpatria  
Finterra  
Fomento Hipotecario, S.A. De C.V.  
Fomento Local Tepeyac  
Ford Credit De México, S.A. De C.V.  
General Hipotecaria, S.A. De C.V.  
Gmac Financiera  
Gmac Hipotecaria, S.A. De C.V.

Gmac Mexicana, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Associates, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Comercial América  
Hipotecaria Crédito Y Casa, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Independiente  
Hipotecaria Ing Comercial América, S.A. De C.V.  
Hipotecaria México, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Nacional, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Su Casita, S.A. De C.V.  
Hipotecaria Vanguardia S.A. De C.V.  
Hipotecaria Vértice  
Hir Pyme  
Ixe Sofol  
Metrofinanciera, S.A. De C.V. S.F. De O.L.  
Monex Financiera  
Nr Finance México  
Operaciones Hipotecarias De México, S.A. De C.V.  
Patrimonio, S.A. De C.V.  
Prime Capital, S.A. De C.V.  
Servicios De Crédito Associates, S.A. De C.V.  
Servicios Financieros Navistar, S.A. De C.V.  
Sociedad Agroindustrial Sofihaa  
Sociedad De Fomento A La Educación Superior, S.A. De C.V. S.F. De O.L.  
Sociedad Financiera Associates S.A. De C.V.  
Sociedad Financiera Equipate  
Terras Hipotecaria, S.A. De C.V.  
Unimex Financiera

### III.7.- Unidades de Valuación

El Rol de la SHF en el Mercado de Avalúos .

La Nueva Regulación La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado establece en su artículo 7 que:-“Los

avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF)”.-“La SHF deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuator, la que se renovará cada tres años. Asimismo, la SHF podrá establecer a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles“.

Las Reglas establecen la Normatividad para operar como;

#### Unidad de Valuación / Perito Valuator

<p>La SHF define requerimientos para otorgar autorizaciones a los peritos valuadores</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se establecen requisitos administrativos, corporativos y técnicos para la inscripción de las Unidades de Valuación en la SHF.</li> <li>• Se definen los requerimientos y experiencia técnica necesarios que deberán cumplir los peritos valuadores para pertenecer al padrón de las Unidades de Valuación</li> <li>• La SHF sólo otorgará la autorización a los peritos valuadores independientes cuando pertenezcan al padrón de alguna Unidad de Valuación.</li> </ul>
<p>SHF establece mecanismos de seguimiento y control</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continúa el régimen de la circular de la C.N.B.V con respecto a los lineamientos de valuación, en tanto no se emita una nueva metodología de valuación.</li> <li>• Se establecerán procedimientos de supervisión y auditoría.</li> </ul>

#### Requisitos para la Inscripción y Operación de las Unidades de Valuación

- Capital social mínimo de 500,000 pesos incrementándolo en 0.125 al millar de las valuaciones anuales hasta un máximo no obligatorio de 5 millones.
- Seguro de responsabilidad civil con un importe por ser establecido

- Acreditar contar con un consejo de administración formado por un mínimo de tres personas y una estructura de tres controladores facultados para avalar los avalúos que se emitan y un mínimo de 10 peritos valuadores.
- Medios técnicos, personal y control interno suficientes.
- Los bancos y las Sofoles estarán exentos de requerimientos de capital así como de la acreditación de la integración del consejo de administración.

#### Obligaciones de las Unidades de Valuación

- Rendir y remitir a la SHF, de manera cierta y oportuna, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera.
- Permitir a la SHF realizar la supervisión y las auditorías en las condiciones que establezca.
- La unidad de valuación deberá contar con un padrón de los peritos Valuadores y conservar la documentación que acredite el cumplimiento de la normatividad relativa y aplicable para el otorgamiento de su inscripción y de las autorizaciones que haya tramitado para sus peritos valuadores, así como el instrumento jurídico que vincula de manera exclusiva a los controladores con la unidad de valuación.
- Contar con una base de datos, en términos de la normatividad aplicable, en la que consten los avalúos que emitan, los valores de referencia de éstos, y la demás información que al efecto les indique la SHF; debiendo conservar la información particular por lo menos quince años.

El Espíritu de las Nuevas Reglas es transparentar y profesionalizar el mercado a partir de la libre competencia. Los elementos centrales del modelo de libre competencia son:

- Constituir empresas valoradoras como unidades de valuación independientes, que agrupen a diez o más peritos valuadores.
- Respetar la actividad actual de avalúos de los bancos y Sofoles, siempre y cuando se adhieran al nuevo esquema de las reglas propuesto.
- Proponer la estructuración de una base de datos de precios de valuaciones y de comparables para mejorar la eficiencia del mercado de valuación.

Los Objetivos de la Nueva Regulación:

- Reducir los costos del avalúo y los tiempos de respuesta. El usuario podrá contratar el servicio directamente con la Unidad de Valuación (UV).
- Brindar un respaldo institucional al usuario. Los peritos valuadores deberán formar o incorporarse a una Unidad de Valuación que cuente con capital social y seguro de responsabilidad civil.
- Aumentar la calidad del servicio y estandarizar las metodologías. La SHF autorizará únicamente peritos valuadores que cumplan con los requisitos técnicos que ella solicita.
- Fomentar la competencia. Se pretende que compitan las Unidades de Valuación en el mercado en igualdad de circunstancias.
- Transparentar la información del mercado. Las Unidades de Valuación estarán obligadas a contar con una base de datos con información referente a los avalúos que realizan y reportarlos periódicamente a la SHF. La SHF, a su vez, publicará con oportunidad información del mercado de avalúos.

#### Principales Diferencias de la Nueva Regulación

Reglas de la SHF(DOF 30 de junio de 2003)	Regulación anterior (Circular 1462 de la CNBV)
•Participación de Unidades de valuación independientes	.•Sólo unidades de valuación vinculadas a bancos y Sofoles
..•Controladores que garantizan un estándar de la unidad de valuación.	.•Certificadores de avalúos que dan el visto bueno del intermediario financiero
•Seguro de Responsabilidad Civil y capital que ofrece una garantía financiera en caso de errores de impericia. •	.•No considerado
Sanciones: Amonestaciones y suspensiones.	.•Sanciones de acuerdo a la normativa del banco o sofol
•Metodología actualizada conforme a los avances registrados en los últimos años: -Concepto de avalúo hipotecario. -Capitalización de rentas ajustado por probabilidad de incumplimiento.	.•Metodología estándar para el año 2000
•Difusión de Información. La SHF dará a conocer estadísticas	.•No considerado

relevantes al sector.	
-----------------------	--

Como ejemplo pondremos el Listado de Unidades de Valuación que obtuvieron su Inscripción ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. hasta 2007.

ALENCA AVALÚOS, S.A. DE C.V.	(D.F.)
AVALÚOS GHYA DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	(Coahuila)
AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.	(Coahuila)
AVALÚOS NACIONALES UNIDAD DE VALUACIÓN PROFESIONAL, S.A. DE C.V.	(Querétaro)
AVALÚOS Y CONSULTORÍA TÉCNICAS, S.A. DE C.V.	(D.F.)
AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO Y FLORES, S.A. DE C.V.	(Coahuila)
AVALÚOS Y VALUACIONES, S.A. DE C.V.	(D.F.)
BANCO DEL BAJÍO, S.A	Guanajuato)
BANORTE (BANCO MERCANTIL DEL NORTE )	(Nuevo León)
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DE GRUPO FINANCIERO BANAMEX	(D.F.)
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C.	(D.F.)
BANCO SANTANDER MEXICANO SA	(D.F.)
BANSI, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE	(Jalisco)
BUFETE DE AVALUOS	(D.F.)
AVALUOS, S.A.	(D.F.)
BBVA BANCOMER SERVICIOS S.A.	(D.F.)
CENTRO MODERNO DE VALUACION Y SERVICIOS INMOBILIARIOS SA DE CV	(D.F.)
CONSORCIO TECNICOS INMOBILIARIOS SA DE CV	(D.F.)
CONSULTORIA INGENIERIA Y DISEÑO S A DE C V	( Jalisco )
CORPORACION DE AVALUOS S A DE C V	(D.F.)
CORPORACION MEXICANA DE VALUACION SA DE CV	(D.F.)
CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACION SA DE CV	(Hidalgo)
CORPORATIVO VALUADOR DEL CENTRO S.A. DE C.V.	(Guanajuato)
CREDITO INMOBILIARIO SA DE CV SOFOL	(D.F.)
DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS EN LINEA, S.A. DE C.V.	(Nuevo León)
EGP EVALUACION Y GESTION DE PROYECTOS SA DE CV	(D.F.)
FINCASA HIPOTECARIA S.A. de C.V. S.F.O.L	(D.F.)
G C MEXICANA DE VALUACION S A DE C V	(D.F.)
GE MONEY CRÉDITO HIPOTECARIO SA DE CV SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	(D.F.)
GRUPO AVALUO UNIDAD DE VALUACION S.A. DE C.V.	(D.F.)
GRUPO REALICASA SA DE CV	(D.F.)
GUILLERMO JORGE GONZÁLEZ DÍAZ	(Veracruz)
HEMEL DE MEXICALI, S. A. DE C. V.	(Baja California)
HIPOTECARIA CASA MEXICANA SA DE CV SFOL	(D.F.)
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA S. A. DE C. V. SOFOL	(Sinaloa)
HIPOTECARIA MEXICO, S.A. DE C.V., S.F.O.L.	(D.F.)
HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	(D.F.)
HIPOTECARIA SU CASITA S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	(D.F.)
HIPOTECARIA VANGUARDIA S A DE C V S F O L	(D.F.)
HSBC MEXICO, SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC	(D.F.)
IMV VALUADORES SA DE CV	(D.F.)
ING HIPOTECARIA, S A DE C V SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	(Nuevo León)
INGENIERIA ASESORIA Y VALUACIONES S A DE C V	(D.F.)



INGENIERIA EN VALUACION INMOBILIARIA SA DE CV	(D.F.)
METROFINANCIERA S.A. DE C. V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	(Nuevo León)
OPERACIONES HIPOTECARIAS DE MEXICO SA DE CV SOFOL	(Guanajuato)
PATRIMONIO S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO	(Nuevo León)
PROFESIONALES EN SUPERVISION Y AVALUOS S A	(Jalisco)
SAGO AVALÚOS Y SERVICIOS INTEGRALES, S.A. DE C.V.	(Sonora)
SCOTIABANK INVERLAT SA	(D.F.)
SOCIEDAD INDEPENDIENTE DE AVALUOS DE MEXICO SA DE CV	(D.F.)
SUPERVISION Y DISEÑO S.A. DE C.V.	(Guanajuato)
TASACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO, S.A. DE C.V.	(D.F.)
UNIDAD DE VALUACION DEL NORESTE, S.A. DE C. V.	(Coahuila)
UNIDAD DE VALUACION DEL NOROESTE S.A. DE C.V.	(Baja California)
UNIDAD DE VALUACION GLOBAL SA DE CV	(Jalisco)
UNIDAD DE VALUACION PROFESIONAL SA DE CV	(D.F.)
UNIDAD DE VALUACION REGION OCCIDENTE UNIVARO SA DE CV	(Nayarit)
UNIDAD DE VALUACION REGIONAL CENTRO, S. A. D E C. V.	(Guanajuato)
UNIDAD DE VALUACION Y CONSULTORIA ESPECIALIZADA S A DE C V	(Querétaro)
VALDIC, S.A. DE C.V.	(D.F.)
VALOR COMERCIAL AVALÚOS S.A. DE C.V.	(Nuevo León)
VALOR CONSTRUCCION DE MEXICO S A DE C V	(Jalisco)
VALUACION ORGANIZADA SA DE CV	(Veracruz)
VALUACION PROFESIONAL MEXICANA, S.A. DE C.V.	(D.F.)
VALUACIÓN Y GESTIÓN, S.A. DE C.V.	(D.F.)
VALUACION Y SERVICIOS S A DE C V	(Baja California)
VALUACION Y SERVICIOS INMOBILIARIOS S A DE C V	(D.F.)
VALUACION Y SUPERVISION DEL NOROESTE, S.A. DE C.V.	(Sinaloa)
VALUACIONES MAYA S.A. DE C.V.	(QUINTANA ROO)
VIASC GRUPO INMOBILIARIO SA DE CV	(Jalisco)
VIP AVALÚOS, S.A. DE C.V.	(D.F.)

### III.8.- Valuadores Independientes

Como mencionamos anteriormente existen ciertas normas y lineamientos que emiten ciertas dependencias federales o locales, que son la base para la Valuación Inmobiliaria a Nivel Independiente como son las que emite la S:H.F., y las Circulares de la C.N.B y V. y el manual de Procedimientos del Distrito Federal

que , son los que rigen hoy en día los formatos y características que deben de tener los avalúos, y las personas dedicadas a esta actividad a nivel federal

Como inicio podemos mencionar la Circular N° 764. Requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos para las Instituciones de Crédito y las Organizaciones Auxiliares., la cual fue publicada en 1978 por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, que fue el principio de los lineamientos que debía de cumplir, toda persona que quisiera llevar a cabo de manera independiente la Actividad Valuatoria Inmobiliaria.

Hasta 1989 la actualización de los datos catastrales se realizaba con base en avalúos y verificaciones de campo realizadas por personal de la Tesorería, preferentemente a inmuebles de uso no habitacional y/o en respuesta a inconformidades presentadas por los contribuyentes.

A partir de 1990, la actualización del padrón catastral incorpora el apoyo de los avalúos de peritos externos. Asimismo, la Tesorería dejó de actualizar el padrón con base en avalúos propios.

El primer registro de perito valuador en bienes inmuebles fue otorgado al Arq. Gaspar De la Garza Navarro el 2 de junio del año 1987. Sin embargo, fue hasta 1990 en que se publicó, en el Artículo 14 de la Ley de Hacienda del entonces Departamento del Distrito Federal, que “los avalúos para efectos fiscales podrán ser practicados, además de la autoridad fiscal, por:-Sociedades nacionales de crédito-Sociedades civiles o mercantiles...”En ambos casos auxiliadas por peritos valuadores.

El mercado de avalúos sigue representando hoy en día un pilar fundamental para el desarrollo del sector vivienda, por lo que debe contar con una referencia transparente y confiable sobre el valor de las viviendas coadyuva a generar certidumbre en torno a las operaciones de compra-venta de bienes inmuebles, Además permite:

- A los proveedores de financiamiento: Reducir el riesgo de los recursos canalizados al sector ampliando así las fuentes de fondeo.
- A los promotores de construcción: Conocer los precios del mercado de vivienda para planear con mayor certeza su participación en la construcción de las mismas.
- A los adquirentes de vivienda: Tener una mejor apreciación del valor de su patrimonio y así contribuir a la planeación financiera de la unidad familiar.

Los principales agentes participantes en el mercado de avalúos en México son:

Proveedores y Usuarios

- Peritos valuadores.
- Corredores Públicos
- Instituciones de Banca Múltiple.
- Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
- Institutos de Vivienda.
- Promotores.
- Sociedad Hipotecaria Federal.
- Particulares.
- Inversionistas de bonos respaldados por hipotecas.

El Rol de la SHF en el Mercado de Avalúos .

La Nueva Regulación La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado establece en su artículo 7 que:“Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF)”.-“La SHF deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada tres años. Asimismo, la SHF podrá establecer a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles“.

Organización del Mercado de Valuadores de Inmuebles Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda

SHF Unidades de Valuación en Bancos y SOFOLES

Unidades de Valuación Independientes Perito valuador•

- Se establecerán procedimientos de supervisión e inspección.
- Se incorporan la regulación y los procedimientos para la aplicación de sanciones.
- Continúa el régimen de la circular 1462 con respecto a los lineamientos de valuación en tanto no se publiquen las nuevas metodologías.
- Se establecen requisitos para la inscripción de las Unidades de Valuación en la SHF.
- Se definen los requerimientos técnicos necesarios que deberán cumplir los peritos valuadores para pertenecer al padrón de las Unidades de Valuación.
- La SHF otorgará la autorización a los peritos valuadores que pertenezcan al padrón de alguna Unidad de Valuación.

**Requerimientos Técnicos para la Autorización de Peritos Valuadores**

- Pertener al padrón de la unidad de valuación que solicite su autorización ante la SHF.

- Acreditar tener un año de experiencia como perito valuador de inmuebles para vivienda (cinco años para los controladores).

- Acreditar: Haber cursado la carrera de arquitecto, ingeniero civil o carrera afín a la materia inmobiliaria expedida por la SEP o–

- Contar con cédula de especialidad en materia de valuación de inmuebles expedida por la SEP o–

- Ser considerados como peritos valuadores de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la materia de valuación de inmuebles o–

- Estar habilitados como corredor público.

Por lo anterior y en base a lo observado tendremos que ir actualizándonos día a día con la metodología de valuación, considerando los avances que se han presentado en la materia, en el ámbito nacional e internacional.

## **CORREDORES PÚBLICOS**

Quién es el Corredor Público?.

El corredor público es un particular perito en derecho, especializado en aspectos mercantiles y económicos-financieros con un alto grado de calidad profesional y moral, a quien el Gobierno Mexicano le encomienda las funciones de agente mediador, perito valuador, asesor jurídico, árbitro, fedatario público y las demás funciones que le señale la Ley Federal de Correduría Pública y otras leyes

o reglamentos, mediante la habilitación respectiva expedida por el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

## Antecedentes Históricos

### El Corredor Público en la Antigüedad

La figura jurídica del Corredor Público siempre ha satisfecho una necesidad social y económica y nació, como todas las demás profesiones, de la práctica hasta elevarse al rango de institución jurídica.

Cada vez que las economías cerradas de un pueblo se fundan por el progreso de la división del trabajo, surge la vida mercantil en una economía cambiaria y como auxiliar, estimulante de ella, la profesión de Corredor Público.

Desde la antigüedad el corredor público se ha considerado por excelencia como un auxiliar del comercio, entendiéndose como tal a aquellas personas que siendo expertas en materia mercantil ejercen su actividad con el propósito de realizar negocios comerciales ajenos o facilitando su conclusión.

Históricamente hablando la aparición del comercio coincide con el surgimiento del Corredor Público como un auxiliar de éste.

En la historia de las antiguas civilizaciones como la egipcia, fenicia, griega o romana, siempre está presente dentro de su comercio un experto en mercaderías que cumplían con varias funciones:

- a).- realizaba una función de fe pública al autenticar o hacer constar en tabletas de arcilla o de papiro los inventarios de las mercaderías.
- b).- realizaba un función de valuación ya que al ser experto en mercaderías podía determinar el valor de las mismas en las operaciones comerciales.
- c).- realizaba una función de mediación ya que además de ser un experto en mercaderías lo era generalmente en idiomas y el mercader extranjero que deseaba vender en la localidad recurría a él para aumentar sus posibilidades de venta, al igual que el comerciante local, quién desconocía al mercader extranjero y las calidades y precios de sus mercaderías, por lo que era necesario un mediador entre ambos.

### El Corredor Público en la vida colonial de la Nueva España.

El Emperador Carlos V haciendo "gracia a la Ciudad de México" en la persona de su Ayuntamiento, por Real Cédula de 1527 instituyó el oficio de Corredor y en pública subasta fue rematado el cargo y adjudicado a Juan Franco,

quien se comprometió a pagar a beneficio de bienes "propios" de la Ciudad, la cantidad de 60 pesos anuales.

Por Real Cédula de 4 de agosto de 1561, el Rey Felipe II confirmó al mismo Ayuntamiento, la autorización para nombrar personas que desempeñaran el cargo de Corredor, cobrando una renta en su provecho a los beneficiados. El 23 de marzo de 1567, el Rey Felipe II ratificó la anterior disposición y dictó las primeras leyes que reglamentaron la Correduría, y que se encuentran consignadas en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias.

Desde estas primeras leyes, se le otorgaron al Corredor tres funciones que hasta la fecha conserva y que son: fedatario público, perito legal y agente intermediario.

En aquella época el corredor público era un mediador entre el mercader que aportaba sus mercancías pero desconocía las posibilidades de venta y el consumidor que desconocía al comerciante y las calidades y los precios de sus artículos; era un experto independiente, imparcial y honesto que los ponía en relación.

Al mismo tiempo de sus funciones comerciales de mediación, ejercía un papel de funcionario investido de fe pública para la formalización de las operaciones, investidura que le había sido otorgada por los Poderes Públicos en virtud de un derecho de regalía o bien en otros lugares por un derecho reconocido por las autoridades municipales o por las agrupaciones mercantiles de las ciudades.

Los Corredores vigilaban los mercados y a los mercaderes, velaban por la buena marcha de las operaciones mercantiles; tenían autoridad en cuestiones de calidad, pesas y medidas, se constituían en auxiliares de la fiscalía local, investigaban fraudes y ejecutaban embargos.

Más tarde el Consulado de México solicitó fuera él quien interviniera en los asuntos relativos a Corredores, y se le otorgó esta prerrogativa por Cédula Real de 23 de abril de 1764. Con este motivo, el Consulado de México dictó un "Reglamento de Corredores", que estuvo vigente hasta la supresión del referido organismo.

En este Reglamento se consideraba que los Corredores podían ser de tres clases:

- 1.- de mercaderías o de lonjas

- 2.- de cambio
- 3.- de seguros

También podían existir Corredores llamados de fletamentos o de conducciones por tierra y agua y otros llamados de navíos que sólo residían en los puertos.

En dicho Reglamento se encuentra el antecedente de la organización del Colegio de Corredores, al establecer que: "De entre los Corredores de número, el Tribunal nombrará un Corredor Mayor, y dos Diputados por año, el que concluido, se echará a suerte entre los dos Diputados y el que le tocara, será el Corredor Mayor en el suficiente, nombrándose otros dos Diputados. Habrá también seis caladores de corredores intrusos".

El Conde de Revillagigedo siendo virrey, repitió dichos reglamentos y disposiciones el 29 de enero de 1771. José Mar a Tornell, entonces Gobernador del Distrito Federal tomó a su cargo la reglamentación de la profesión y se entregó al estudio de las disposiciones conducentes, contenidas en los Códigos de Castilla y de Indias, y aún en las entonces recientes de España y Francia, para que fuera lo más completa posible y asoció a sus trabajos a los comerciantes y Corredores más acreditados en la Ciudad.

Una vez terminado su trabajo lo presentó al Ayuntamiento, en donde se aprobó el Reglamento y Arancel de Corredores (éste último formulado por el Señor Lizana Arzobispo Virrey) ordenando su ejecución por Bando de 25 de noviembre de 1809, este bando se encuentra inserto en las Pandectas Mexicanas.

El Corredor Público después de la Independencia de México Fueron en las Ordenanzas de Bilbao (cuya aplicación se extendió a Nueva España en Ordenes de 22 de Febrero de 1792 y 27 de abril de 1801) las que rigieron en México, con algunas intermitencias, después de la Independencia y hasta 1884, reglamentando la profesión de Corredor, sin otras limitaciones que las relativas al nombramiento y a la fijación del número que conforme a la Real Cédula citada correspondía al Ayuntamiento.

Por decreto de 15 de noviembre de 1841, se crearon las Juntas de Comercio y Tribunales Mercantiles, y el nombramiento de Corredores pasó a ser atribución de dichas Juntas.

El 11 de marzo de 1842, se expidió un nuevo Reglamento y Arancel, en el cual por primera vez se establecieron diversos ramos de la Correduría, asignando a cada uno la fianza correspondiente. Se impuso la obligación a los Corredores de reunirse en Colegio y así el Colegio de Corredores quedó establecido por Decreto de 15 de Noviembre de 1841 entrando en vigor el 20 de mayo de 1842. Fecha en que nació el Colegio de Corredores Públicos del Distrito Federal.

El Corredor Público en los Códigos de Comercio de 1854 y 1884  
Al publicarse el primer Código Mercantil en 1854, se le concedieron al Ministerio de Fomento las facultades relativas a la reglamentación de Corredores y al efecto se expidió el Reglamento y Arancel el 13 de julio de 1854, vigente hasta la promulgación del Código de Comercio de 1884.

El Corredor Publico Mexicano en el Código de Comercio vigente.

El 15 de septiembre de 1889 se expidió el Código de Comercio Actual, en el cual se otorgó al Ministerio de Fomento la facultad de expedir los títulos respectivos en el Distrito Federal.

La Ley de Secretarías de Estado del 13 de mayo de 1891, dejó a cargo de La Secretaría de Hacienda la reglamentación de la Correduría y en uso de esa facultad, dicha Secretaría siendo su titular Benito Gómez Farías, expidió el Reglamento de Corredores para la Plaza de México el 1º de noviembre de 1891.

La Ley Orgánica de Secretarías y Departamentos de Estado, pasó a la Secretaría de Comercio e Industria el control de los Corredores Públicos titulados cambiando sucesivamente a la Secretaría de Economía Nacional y la Secretaría de Industria y Comercio.

Posteriormente la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal del 22 de diciembre de 1976 publicada el 29 de diciembre del mismo año y entrando en vigor el 1º de enero de 1977, quedo dicho control a cargo de la Secretaría de Comercio, actualmente la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Las Funciones Actuales del Corredor Público

La función básica del Corredor Público es garantizar la seguridad jurídica del tráfico mercantil nacional e internacional mediante el ejercicio de sus funciones con las que está legalmente facultado para intervenir; ejerciendo un control de legalidad en las transacciones comerciales y un asesoramiento profesional e imparcial con la obligación de guardar el secreto profesional que le impone la Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento, lo que representa un elemento de confianza para quienes utilizan sus servicios.

Entre otras funciones del Corredor Público son:

1.- Como fedatario público es un fedatario federal especializado con una formación mixta, es decir perito en Derecho Mercantil y en aspectos económicos-financieros, como es la naturaleza mercantil de los actos en que debe intervenir.

El Corredor Público al actuar como fedatario público emite pólizas y actas que son instrumentos públicos que hacen prueba plena de acuerdo con las leyes en vigor.



Como parte de la seguridad jurídica que otorga el Corredor Público está su obligación de conservar sus instrumentos públicos y para ello diariamente, por orden de fecha y bajo numeración progresiva, deberá formar un archivo de las pólizas y actas en que intervengan y en ese mismo orden asentará el extracto de los mismos en los libros especiales que lleva para tal fin lo que proporciona a los usuarios la más absoluta seguridad jurídica.

El Corredor Público en su función de fe pública mercantil presenta las siguientes características:

I.- Da la certeza jurídica de una fecha cierta de la celebración del negocio jurídico,

II.- Tiene la obligación de cerciorarse de la identidad y de la capacidad legal de las partes que intervienen en el negocio jurídico así como orientar y explicar a las mismas las consecuencias legales de los actos en que intervienen.

III.- Es responsable de su intervención en un hecho o acto jurídico, cuyo fin sea física o legalmente imposible o contrario a la ley o las buenas costumbres.

IV.- Produce un documento público que tiene la presunción de validez, y en algunos casos es título ejecutivo.

V.- Al ser un documento público, es un instrumento público que puede ser inscrito en el Registro Público y ser el negocio jurídico que lo contiene oponible frente a terceros.

2.- Como perito valuador estima, cuantifica y valora los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se someten a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente.

El Corredor Público está legalmente facultado para valuar dentro y fuera de procedimientos judiciales, entre otros los siguientes bienes y servicios:

I.- Bienes corpóreos como son: joyas y objetos de arte.

II.- Las empresas en su totalidad para fines de alianzas estratégicas vía fusiones, adquisiciones, asociaciones, coinversiones, etc.

III.- Activos tangibles:

a).- bienes inmuebles: como son terrenos y construcciones: casa-habitación, bodegas, naves industriales, instalaciones especiales, etc.

b).-bienes muebles: como son acciones, partes sociales, maquinaria y equipo industrial, comercial y de servicios y sus accesorios, automóviles, aviones, embarcaciones, etc.

IV.- Activos intangibles: como son derechos de autor, regalías, marcas registradas, nombres comerciales, autorizaciones de uso, avisos comerciales y derechos de origen, franquicias, crédito mercantil, derechos de crédito, cuantificación de daños y perjuicios en materia judicial, etc.

Los avalúos efectuados por Corredor Público tienen validez legal de prueba plena en materia mercantil y fiscal.

El Corredor Público como perito valuador es un profesional conocedor del mercado, de las prácticas y usos mercantiles. Sus conocimientos son suficientes para que en materia de valuación pueda estimar, calificar, apreciar o evaluar lo que se someta a su juicio dado su carácter de intermediario calificado, responsable e imparcial.

El Corredor Público al ser justipreciador de aquellos bienes, servicios, derechos y obligaciones emite dictámenes. Dependiendo del tipo de dictamen a elaborar o de los fines o propósitos para los que sea practicado, todo avalúo requiere necesariamente de la elección experta de un método de valuación, el cual debe ajustarse a las técnicas que en la práctica valuatoria se consideran aceptables, lo que ofrece una gran confiabilidad e imparcialidad en los mismos y es precisamente lo que justifica y avala la actuación del Corredor Público como perito valuador y al propio tiempo fundamenta los dictámenes emitidos por el mismo.

3.- Como árbitro actúa a solicitud de las partes, en la solución de controversias derivadas de actos, contratos o convenios mercantiles de naturaleza nacional e internacional, así como las que resulten entre proveedores y consumidores de acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor. Actualmente el Instituto Nacional del Derecho de Autor y la Procuraduría Federal del Consumidor tienen dentro las listas de árbitros independientes a Corredores Públicos interesados en actuar como árbitros.

El arbitraje es un mecanismo para resolver controversias mediante el acuerdo voluntario de las partes en conflicto en lugar de recurrir a la vía judicial, lo que generalmente implica un procedimiento largo, complicado y costoso. En el arbitraje al igual que en un procedimiento judicial se formula un juicio sobre la aplicación de la norma jurídica a la situación concreta que se resuelve. El Corredor Público al actuar como árbitro emite laudos arbitrales. El Corredor Público al ser agente mediador entre comerciantes para concertar operaciones de comercio, proporcionarles instrumentos necesarios para el mismo fin, como es el avalúo de bienes y servicios y de empresas o el de dar fe en las operaciones de comercio, es un profesional experto en diferentes aspectos económicos- financieros y del comercio, de las prácticas y usos mercantiles y

perito en derecho que le otorga las calificaciones necesarias para ser un buen árbitro.

4.- Como asesor jurídico proporciona asesoría jurídica a toda clase de sociedades mercantiles, empresas y personas físicas con actividades empresariales. El Corredor Público es un asesor confiable e imparcial, con alta preparación jurídica que ejerce un control de legalidad sobre los negocios jurídicos.

5.- Como agente mediador actúa para transmitir e intercambiar propuestas entre dos o más partes, respecto de cualquier bien o servicio que se ofrezca en el mercado nacional e internacional y asesora en la celebración o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil.

El Corredor Público brinda seguridad, confianza, eficiencia y dinamismo a sus intervenciones, por ser un técnico calificado del mercado, no es un simple intermediario, sino un mediador experto, honrado e imparcial que pone en contacto y ajusta la contratación mercantil en general, ya se trate de bienes o servicios. El Corredor Público como agente mediador tiene la obligación de proponer los negocios con exactitud, claridad y precisión guardando el secreto profesional de no revelar, mientras no concluya la transacción mercantil, los nombres de los contratantes ni los datos o informes sobre la operación, a menos que lo exija la ley, la naturaleza de la operación o medie el consentimiento de las partes

Para ser Corredor Público se requiere:

- I.- Ser ciudadano mexicano por nacimiento, en pleno ejercicio de sus derechos.
- II.- Contar con título profesional de licenciado en derecho y la cédula correspondiente.
- III.- No haber sido condenado, mediante sentencia ejecutoriada, por delito intencional que merezca pena corporal.
- IV.- Solicitar, presentar y aprobar el examen para aspirante y el examen definitivo, habiendo obtenido la habilitación correspondiente.

Ley Federal de Correduría Pública y su Reglamento

En la actualidad con la expedición de la Ley Federal de Correduría Pública de fecha 29 de diciembre de 1992, en vigor desde el 28 de enero de 1993 y su Reglamento de fecha 4 de junio de 1993 se derogaron las disposiciones que en materia de Correduría Pública regulaba el Código de Comercio, ampliándose sus funciones surgiendo una nueva Correduría Pública Mexicana de carácter federal.

ARTICULO 6o.- Al corredor público corresponde:

I.- Actuar como agente mediador, para transmitir e intercambiar propuestas entre dos o más partes y asesorar en la celebración o ajuste de cualquier contrato o convenio de naturaleza mercantil;

II.- Fungir como perito valuador, para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración, por nombramiento privado o por mandato de autoridad competente;

III.- Asesorar jurídicamente a los comerciantes en las actividades propias del comercio;

IV.- Actuar como árbitro, a solicitud de las partes, en la solución de controversias derivadas de actos, contratos o convenios de naturaleza mercantil, así como las que resulten entre proveedores y consumidores, de acuerdo con la ley de la materia;

V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto en tratándose de inmuebles, así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor; en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil;

Fracción reformada DOF 23-05-2006

VI. Actuar como fedatario en la constitución y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles incluso aquellos en los que se haga constar la representación orgánica;

VII. Cotejar y certificar las copias de las pólizas o actas que hayan sido otorgadas ante ellos, así como de los documentos que hayan tenido a la vista que sean de los referidos en los artículos 33 a 50 del Código de Comercio, y

VIII. Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos.

Fracción adicionada D

Las anteriores funciones se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes y no se consideran exclusivas de los corredores públicos.

## **IV.- Valuación en México Futuro (Perspectivas de la Valuación)**

### **IV.1.- Retos de la Valuación**

A continuación se profundizará en algunos antecedentes de la valuación en México, con el objeto de que se pueda percibir su desarrollo y de que se entienda el momento actual y sus perspectivas

Pese a que para muchos valuadores o Profesionistas dedicados a esta actividad, no se considere que deba existir un cambio, adecuación o implantación de nueva metodología para la actividad valuatoria, en las diferentes dependencias u organismos particulares o de estado, Hay otros que si creen en la necesidad de creación e investigación de nuevas metodologías de valuación, ya que las necesidades y características, así como el cambio global, las tendencias de mercado, en si la Globalización en todas las áreas en las que interviene la Actividad Valuatoria a nivel mundial, exigen una adecuación y estudio mas a fondo.

Por lo que también será necesaria la creación de una disciplina nueva como puede ser la Investigación en la Valuación.

Como ejemplo podemos decir, que existen actividades que iniciaron por una necesidad, esta se cubrió al satisfacer la necesidad, pero con el tiempo la necesidad, cambio de forma, y por ende, pese a que ya existía un método para cubrir esa necesidad, tuvo nuevas variantes y así sucesivamente.

Es por lo que se considera que esta actividad ya debe exigir la creación de un área Histórica y de Academia en la valuación. Como sabemos la base de la valuación Inmobiliaria parte de un área técnica, la cual se encarga de realizar los estudios y cálculos necesarios, que permiten, determinar el valor de los Bienes. Pero no será necesario un área académica? de gabinete histórico? de estudio de las tendencias de mercado? de conocer el valor de los bienes de acuerdo a las nuevas necesidades de la Globalización?

Es por eso que se realiza el presente trabajo, para que las futuras generaciones de valuadores, las actuales puedan tener una base y de ahí partan para la modificación o creación de nueva normatividad valuatoria?

Algunas tendencias o reformas que propone S.H.F.

#### **•Desarrollo de una metodología de valuación uniforme**

- En lo que resta del año, se actualizará la metodología de valuación, considerando los avances que se han presentado en la materia, en el ámbito nacional e internacional.

- Continúa el régimen de la circular 1462 con respecto a los lineamientos de valuación, en tanto no se emita una nueva metodología de valuación.

- Definir e instrumentar la publicación de indicadores relevantes del mercado

- Se revisarán prácticas internacionales que permitan instrumentar el mejor uso de estos índices en la valuación.
- Se establecerá la frecuencia y el contenido de la publicación de dichos indicadores.

## BASE DE DATOS

La S.H.F. impulsará la integración de bases de datos de avalúos y precios de bienes comparables para coadyuvar a la transparencia del mercado:

- Bases de datos de avalúos:

- Con información suficiente para que las unidades de valuación puedan documentar su trabajo y puedan acudir posteriormente a éstas como referencia de comparables.

- Bases de datos de comparables:

- Su objetivo es que las unidades de valuación cuenten con información necesaria para que puedan llevar a cabo una buena estimación de valores de mercado.

- Publicación de Información relevante, como índices de precios que den referencia comparativa al mercado

- Dado que esta información será entregada mensualmente a la S.H.F., se pondrá a disposición de las unidades de valuación información útil para la realización de sus avalúos: Índices de precios de vivienda que consideren tamaño, calidad, etc.

## AGENDA PENDIENTE

- Desarrollar una metodología de valuación uniforme que facilite la compra –venta de bienes inmobiliarios en México.
- Definir e instrumentar la publicación de indicadores relevantes del Mercado de avalúos que coadyuven al funcionamiento del sector vivienda y al desarrollo del mercado secundario.
- Poner en marcha esquemas de supervisión e inspección que garanticen

que los proveedores del servicio se apeguen en todo momento a la normatividad correspondiente.

## CONSIDERACIONES FINALES

- En cumplimiento con la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia del Crédito Garantizado a la Vivienda, la SHF ha adquirido el firme compromiso de impulsar el funcionamiento eficiente del mercado de avalúos de bienes inmuebles de crédito garantizado a la vivienda.
- Para ello, y en conjunto con los agentes participantes en dichos mercados, se han establecido las condiciones de competencia para los proveedores del servicio.
- En lo que resta del año, la SHF continuará trabajando en el desarrollo de las metodologías de valuación, así como en la integración de bases de datos que permitan la publicación de información relevante para el funcionamiento adecuado del mercado.

### IV.2.- Hacia donde va la Política Pública de la Vivienda en México.

Regresando un poco a esta actividad actual, No conociendo aun , las perspectivas que tiene el actual Gobierno en Vivienda y en Las dependencias, u Organismos que influyen de manera directa en la Actividad de la Valuación inmobiliaria, debido esto a los pocos meses de haber iniciado esta gestión. Partiremos de lo observado en las Políticas Publicas llevadas por el gobierno anterior, creyendo que se pueda mantener el ritmo emprendido en el sector vivienda durante la gestión del Gobierno del Cambio supone conservar el clima de estabilidad económica y social de los últimos años, el cual ha sido favorable para su desarrollo, así como consolidar las transformaciones impulsadas en los organismos financieros de vivienda, garantizar su permanencia y su continuidad como políticas exitosas, al margen de los futuros cambios de administración, considerando la actual política habitacional como una política de Estado.

Durante el pasado sexenio se establecieron las bases para que un mayor números de hogares hagan efectivo su derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa a través de los diferentes esquemas de financiamiento de los organismos de vivienda y de otros intermediarios. Estas transformaciones, que comprendieron la creación de unas instituciones y la reingeniería de otras, permitieron ampliar la cobertura de atención, optimizar sus áreas operativas, incrementar sus procesos de inversión, mejorar la transparencia de los métodos de asignación crediticia y captar la demanda.

Por estas razones, mejorar el funcionamiento del mercado habitacional y ampliar la cobertura de atención en el otorgamiento de créditos seguirá siendo uno de los desafíos más importantes para los próximos gobiernos.

Otro tema del actual gobierno será la reestructuración de los instrumentos existentes y el establecimiento de nuevas instancias y herramientas, con el fin de que la construcción y el financiamiento de vivienda atienda la demanda de los próximos años.

Hoy en una nueva visión a futuro de lo que habrá de enfrentar el sector ante los viejos y nuevos retos, es necesario esbozar los escenarios que definirán el quehacer de la gestión pública, los diferentes espacios de participación y los compromisos de los distintos actores para mantener en el largo plazo el ritmo de construcción y financiamiento observado, responder al crecimiento de las familias urbanas y rurales, fortalecer los instrumentos a través de los cuales se impulsarán la política habitacional, consolidar la nueva institucionalidad y atender los fenómenos emergentes.

#### Coordinación habitacional y política de vivienda

Entre los desafíos que impone el desarrollo futuro de la vivienda en nuestro país está la integración efectiva de todos los esfuerzos en la materia por medio de la coordinación explícita de todas las entidades de la administración pública que participan en el sector.

La administración pública caracterizada como la actividad del Estado tiene por objeto a la sociedad, para la cual trabaja, y, por tanto, debe garantizar la atención y el acceso a los niveles básicos de bienestar. A grandes rasgos, estas actividades pueden entenderse en dos vertientes: la funcional y la institucional.

Las actividades funcionales son las que tienen como propósito dirigir la realización del trabajo, que es el objeto vital de la administración pública, lo que constituye un organismo.

Las actividades funcionales implican un amplio marco de actuación, un abanico de actos estatales de un orden tan diverso como lo han sido las responsabilidades del Estado a lo largo de la historia, las cuales responden a situaciones históricas. Hoy en día difícilmente habría una tarea que no hubiera tenido alguna relación con el Estado. En el pasado, el Estado podía atribuirse responsabilidades que se consideraban de su monopolio. El Estado ha monopolizado actividades funcionales que le son inherentes, como las relaciones exteriores, la defensa, hacienda, justicia y los asuntos internos.

La administración pública esta relacionada con el qué y el cómo del gobierno.



El qué es el objeto, el conocimiento técnico de un campo que capacita al administrador para realizar sus tareas. El cómo lo conforman las técnicas de dirección, los principios de acuerdo con los cuales se llevan a cabo con éxito los programas cooperativos.

Desde este punto de vista, la creación de una instancia con atribuciones suficientes para atender de manera funcional la problemática de la vivienda sigue siendo una asignatura pendiente si lo que se quiere es no retroceder sobre el camino andado.

El proceso de reingeniería realizado durante la Administración pasada no ha quedado concluido. A la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda ( CONAFOVI ) aún le faltan atribuciones para ser la instancia única del Gobierno Federal responsable de definir y conducir la política general de vivienda e impulsar los mecanismos de instrumentación y coordinación para cumplir de manera cabal cada una de las fases de la gestión de la vivienda en nuestro país.

El actual esquema de la CONAFOVI está agotando su participación para coordinar e impulsar al sector en su conjunto y a las diversas etapas del proceso habitacional. Con todo, la figura de comisión responde a un programa de gobierno que forma parte de las políticas públicas consideradas en la agenda de la presente Administración.

Las políticas públicas son prácticas gubernamentales de excepción o contingencia, no programas de gobierno ( exhaustivos o completos ) para atender problemas a largo plazo. Las políticas públicas son patrones de acción que atienden conflictos o problemas específicos y proveen incentivos de cooperación.

En este contexto, la política de vivienda, como política pública, fueron parte de la política de desarrollo social del Gobierno del Cambio, al tener un componente de beneficio para las familias en su vertiente de patrimonio, y de la de desarrollo urbano, como elemento articulador del crecimiento ordenado de las ciudades. Sin embargo, la política de vivienda ha dejado de ser una política emergente para transformarse en una actividad que da sustento a la política económica y financiera, ligada más a los factores del mercado que dará respuesta a programas asistenciales del Gobierno Federal.

La permanencia y la continuidad de la actual política de vivienda y sus programas deberán responder más a una política de Estado que al proyecto de gobierno en turno, con el fin de sobrevivir a los cambios políticos y administrativos. De la iniciativa de esta nueva administración dependerá la definición de los ejes sobre los cuales se sustentará el desarrollo económico y social de nuestro país, entre los que se encuentra la vivienda.

La visión de las prioridades que se definan en el futuro habrá de garantizar la permanencia de los programas de vivienda en su actual forma y el apoyo a esta industria, dentro de una política de Estado en la materia, con el fin de no crear

incertidumbre sobre su futuro desarrollo. Ante ello, se requiere establecer un blindaje para evitar una crisis económica y financiera recurrente en el sector, derivada del cambio de gobierno, que se refleje de manera sexenal en la caída de la inversión y, consecuentemente, en el empleo y en la oferta de vivienda.

Con estas argumentaciones se puede afirmar que la administración pública está encaminada a sentar las condiciones que faciliten la perpetuación de la sociedad y a crear las capacidades de desarrollo de los elementos que la constituyen. En este sentido, la política de vivienda deberá conjugar los recursos de todos los que intervienen en la actividad desde una perspectiva que propicie el desarrollo del mercado.

Para establecer una coordinación efectiva entre los distintos organismos de vivienda será necesario resolver el problema de la multisectorización, que ha impedido orientar hacia un mismo fin todos los esfuerzos que se realizan en esta materia, al reportar a distintas cabezas de sector y depender administrativamente de secretarías ajenas a la actividad habitacional, como el sector salud o el sector financiero.

Ello ha traído como consecuencia la aplicación de diferentes criterios en la operación de los organismos, tanto en el manejo de los recursos como en la instrumentación de los programas, dispersión de fondos, criterios y montos diferentes en la asignación de créditos y su distribución geográfica; diferentes precios y características de las viviendas; diversidad en sus reglas operativas y en los criterios de certificación y calidad. Esto ha generalizado obstáculos para la integración del mercado habitacional y ha mermado la certidumbre al tren de vivienda.

Por ello se plantea la transformación de la CONAFOVI para dotarla de nuevas atribuciones que posibiliten el cumplimiento de sus objetivos, y asegurar así la coordinación de los diferentes procesos que intervienen en la producción y gestión de la vivienda en sus diversas modalidades: abasto de suelo, desarrollo urbano, financiamiento y construcción de fondos, Valuación, reglamentos de construcción, subsidios, planeación y coordinación con los gobiernos estatales y municipales.

Para una efectiva coordinación se deberán consolidar los mecanismos de corresponsabilidad entre los gobiernos federal, estatales y municipales, y los diferentes actores involucrados en las distintas etapas del proceso habitacional, así como garantizar y ampliar los espacios de participación ciudadana en la toma de decisiones.

De esta manera, el Gobierno Federal podrá garantizar la continuidad de los programas por medio de la incorporación de una política habitacional de Estado, la modificación del actual marco jurídico, el alineamiento de los programas hacia un mismo fin, la combinación de recursos y esfuerzos, la generación de un mayor flujo de efectivo a la producción de viviendas, la ampliación del mercado habitacional y la inclusión de nuevos actores.

### Sistema Nacional de Vivienda

La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado se ha denominado Sistema Nacional de Vivienda. Este se orienta a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los habitantes del país y todavía no ha alcanzado su consolidación, pues ha enfrentado problemas de instrumentación.

El Sistema Nacional de Vivienda es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que da coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

El proceso de reingeniería impulsado en el sector durante la pasada Administración, a través de la CONAFOVI, estuvo dirigido a crear las condiciones para que pueda operar el Sistema Nacional de Vivienda, que conduzca la política general de vivienda e impulse los mecanismos para instrumentar y coordinar su ejecución en todo el territorio nacional.

La CONAFOVI requiere establecer una coordinación efectiva entre los organismos nacionales de vivienda. Sin embargo, la participación de actores regulados por otras instancias de gobierno, la concurrencia de los gobiernos estatales y municipales, así como la falta de un marco legal que responda a las condiciones actuales del sector han impedido orientar hacia un mismo fin todos los esfuerzos que se realizan en este campo.

Consolidar el cambio del sector vivienda requiere de acciones concertadas y coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y entre éstos y los demás actores involucrados en la construcción habitacional. Esto hace necesario fortalecer la red de gestión que permita la instrumentación coordinada de la nueva política de vivienda a través del Sistema Nacional de Vivienda. Solamente por medio de esta red de gestión podrán lograrse avances en la integración del mercado y la consolidación del sector habitacional.

## Nuevos cambios institucionales

Reconocer que la oferta crediticia de los organismos de vivienda es aún insuficiente y seguirá siéndole en los próximos años es reconocer que el proceso de reingeniería impulsado en el sector aún está inconcluso y que completarlo es un requisito para alcanzar de manera gradual el ritmo de financiamiento planteado.

Como ya se mencionó, la CONAFOVI deberá experimentar un cambio en sus atribuciones, fortalecer su estructura administrativa y ampliarla hacia nuevas actividades que respondan a una visión integral del sector.

De manera complementaria, habrá que impulsar la consolidación de los cambios en el interior de cada uno de los organismos nacionales de vivienda, en lo que tiene que ver con métodos de asignación crediticia, operación financiera, esquemas de apoyo hipotecario a las familias de demandantes, incorporación de la población que tradicionalmente no ha sido atendida, sobre todo la que se encuentra en el mercado no estructurado de la economía: la población rural e indígena de las comunidades de difícil acceso y la que autogestiona la construcción de sus viviendas sin apoyo de ningún organismo financiero.

La Sociedad Hipotecaria Federal tendrá que quedar instalada en definitiva como la principal herramienta que ayude a modernizar el sistema financiero hipotecario mediante la canalización de recursos adicionales al mercado hipotecario provenientes de los intermediarios financieros y del mercado de capital.

Como opciones para allegarse recursos, tendrá que reservar sus deudas, ampliar sus capacidades productivas y al mismo tiempo reducir sus niveles de apalancamiento para aminorar los factores de riesgo derivados de los movimientos en las tasas de interés y de financiamiento. Es necesario que se consolide el mercado secundario de hipotecas como fuente alternativa de recursos para la edificación.

Con el fin de que los inversionistas mantengan su participación en el sector, es indispensable modernizar el sistema financiero y establecer tasas de interés más accesibles que permitan la recuperación de los créditos hipotecario.

La reactivación de los programas de vivienda para la población rural e indígena del país obliga al incremento paulatino de los recursos federales destinados a apoyar a las familias de escasos recursos económicos a fin de reducir la pobreza patrimonial de estos sectores de la población.

Desde el punto de vista cualitativo, la pregunta es si los organismos nacionales de vivienda en su conjunto han logrado atender a todos los sectores que necesitan vivienda. La respuesta es no. Principalmente porque existe un vacío en la atención a la población no asalariada. La población asalariada de una

u otra forma tiene la opción de contratar un crédito para adquirir o construir una vivienda por medio del INFONAVIT o el FOVISSSTE, como parte de sus derechos laborales. Pero la gente no asalariada, al no estar inscrita en alguna de estas instituciones, no tiene a quién acudir. Y el problema se hace más difícil para quienes perciben ingresos menores a cinco salarios mínimos porque no pueden obtener un crédito en un banco o en una SOFOL, y se encuentran con que no hay institución que pueda ayudarlos y confiar en ellos para otorgarles un crédito para vivienda. Abrir los créditos de manera masiva a este grupo de población que además representa el mercado de demanda más grande será otro de los grandes retos futuros.

Este vacío es el que tiene que llenar el FONHAPO por medio de la política general de vivienda del país: llegar a toda la población no asalariada de menores ingresos que requiere una vivienda. El planteamiento del fideicomiso es crear un nuevo organismo que atienda, mediante créditos accesibles, a la gente con ingresos menores a cinco salarios mínimos y que no es “ bancable “, es decir, que no puede ser sujeto de un crédito por parte de la banca comercial de una SOFOL. Ahí esta la alternativa de un subsidio vía FONAEVI para que quienes lo requieran puedan complementar el monto necesario para adquirir una casa o incluso para que puedan ser sujetos de un crédito.

La propuesta es que ese organismo atienda por igual a los habitantes de las zonas rural y urbana, que cuente con recursos suficientes y bien identificados para ser destinados a cada uno de estos dos sectores. La proporción puede variar según el grado de “ ruralidad “ del país y de las entidades en donde los programas habrán de aplicarse.

Entre las medidas que complementarán este proceso se cuenta la necesidad de transformar al FOVISSSTE en una entidad autónoma, independiente del sector salud, con personalidad jurídica y patrimonio propios, similares al INFONAVIT.

#### El nuevo marco jurídico

Con el propósito de consolidar el crecimiento del sector habitacional en México, se ha impulsado el mejoramiento y actualización del marco jurídico de la vivienda, en especial lo correspondiente a la ley reglamentaria del párrafo quinto del artículo 4 constitucional, en el que se establece el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Pese a que se han elaborado varios trabajos tendientes a actualizar la ley ésta no ha sido sustituida, pues data de 1948. Con la reforma constitucional del artículo 4, en 1983 se extendió el derecho a una vivienda digna y decorosa a todas las familias mexicanas. Y en la Ley Federal de Vivienda, expedida en 1984, se establecieron los procedimientos para hacer realidad este derecho, que ha evolucionado de una simple prerrogativa laboral hasta convertirse en un derecho de todas las familias mexicanas, en una obligación para las políticas públicas y

para las instituciones del Estado. Sin embargo, la ley vigente fue elaborada en la época en que el Estado, por medio de los organismos de vivienda, participaba directamente en el proceso de construcción.

Los cambios al marco jurídico deberán centrarse en la iniciativa con proyecto de decreto de ley de vivienda, la cual abrogaría la actual Ley Federal de Vivienda. Esta nueva ley estará obligada a considerar todos los aspectos que permitan una verdadera coordinación del sector, la participación de nuevos actores, la integración de las diferentes etapas que comprenden el proceso habitacional, la construcción de más y mejores casas, así como la operación del Sistema Nacional de Vivienda como instrumento integrador de la política habitacional. La nueva ley de vivienda deberá establecer los mecanismos de coordinación y complementación con lo que establece la ley General de Asentamientos Humanos, así como la Ley de Desarrollo Social.

En la agenda legislativa deberán quedar incluidos temas como la sustentabilidad de la vivienda, la reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor, modificaciones a la Ley del ISSSTE y el proyecto a la ley general de las personas con discapacidad, entre otros.

### El rezago Habitacional

Al hablar de la relación entre crecimiento económico y desarrollo social, la vivienda es considerada como uno de los elementos más íntimamente ligados a estos dos factores. Sin embargo, el acelerado proceso de modernización de la sociedad no ha ido acompañado de un incremento homogéneo del nivel de bienestar de los ciudadanos, pues no hay igualdad de oportunidades para todos los mexicanos en la obtención de una vivienda, lo cual ha generado rezagos importantes en las últimas décadas. Son dos los tipos de rezagos habitacionales que habrán de atenderse en los próximos años: el de atención de vivienda nueva (cuantitativo) y el de ampliaciones y mejoramientos (cualitativo).

De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006, y con base en los resultados del análisis del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, el rezago habitacional, al inicio de la Administración actual, era de 4,290,665 viviendas. De éstas, 1,810,930 correspondían a vivienda nueva y 2,479,735 a mejoramientos. Para que el rezago no aumente, habrán de mantenerse los programas de créditos y subsidio, y solo así podremos ver si se podrá satisfacer esta demanda.

## Las necesidades de vivienda

De acuerdo con la proyección del crecimiento poblacional, la vivienda seguirá siendo una de las principales demandas sociales. Su problemática deberá seguir atendándose bajo la dirección gubernamental, a través de los diferentes organismos financieros de vivienda, y requerirá de un gran esfuerzo de toda la sociedad para atender la nueva demanda y reducir los rezagos existentes en el país, en especial en lo que se refiere a los grupos sociales de bajos ingresos.

Actualmente el ritmo de financiamiento y construcción responde a los requerimientos anuales. La adquisición de vivienda financiada por el conjunto de los organismos financieros de vivienda durante el Gobierno del Cambio ha crecido ha un ritmo de 9.97 por ciento anual y el aumento promedio del apoyo al mejoramiento habitacional ha sido de 34.8 por ciento. El rezago habitacional del país sólo logrará abatirse mediante programas de construcción y financiamiento de vivienda, programas de mejoramiento y ampliación, y a partir de la consolidación del mercado de vivienda nueva y usada.

El futuro de esta actividad y su desarrollo se asocian directamente con dos procesos: el rezago habitacional y los problemas de hacinamiento, y las necesidades anuales futuras de vivienda, que el CONAPO estima en casi 24 millones de hogares adicionales para los próximos 30 años, lo que se traduce en requerimiento promedio de vivienda de 750,000 unidades al año.

### La dinámica demográfica y la vivienda

La tendencia en el crecimiento de la población y la constitución de nuevas familias requerirán mantener el ritmo de financiamiento de 750,000 viviendas anuales durante los próximos 15 años, y de manera complementaria atender las necesidades de mejoramiento y ampliación del inventario habitacional en alrededor de 400,000 acciones anuales.

Para alcanzar este ritmo, la inversión en vivienda en el país deberá pasar de 1.7 por ciento del producto interno bruto registrado en los últimos años a 3 por ciento como proporción de este indicador a partir de 2006.

Las proyecciones del CONAPO revelan que para 2006 la República Mexicana contará con más de 108 millones de habitantes y para 2010 esta población aumentará a cerca de 112 millones. Para el futuro, en materia habitacional lo importante no será cubrir el rezago, sino, atender las nuevas necesidades, ya que así se evitará que este aumente.

Esta demanda incluirá la generación de una oferta de suelo apto para vivienda, con dotación de infraestructura urbana básica y servicios municipales en los conjuntos habitacionales. También se deberá garantizar el abasto de agua y luz, así como de drenaje y alcantarillado.

La evolución de la demanda para los próximos años puede ponderarse en los siguientes términos:

Para 2030 se requerirá casi duplicar el acervo de vivienda existente en 2000

Por lo menos una de cada cinco viviendas será construida en zonas rurales. 4.7 millones de viviendas se edificarán en aglomeraciones, ciudades medias y ciudades chicas.

La demanda efectiva de vivienda residencial en todo el país en el período 2000-2030 será de aproximadamente 2.3 millones.

Una tendencia de vital importancia para la dinámica del mercado habitacional es la incorporación de trabajadores a los sistemas de seguridad social, ya que de ellos se desprende una importante fuente de fondeo para el financiamiento habitacional ( INFONAVIT Y FOVISSSTE ), a la vez que se determina la demanda efectiva correspondiente.

Los gastos en reparaciones y mantenimiento representan más de 10 por ciento del gasto total sólo en los estratos de mayores ingresos, por lo que habrá de impulsarse una cultura del mantenimiento de las viviendas, acompañada de programas de financiamiento para mejoramiento y ampliación habitacional, tanto en el medio rural como en el urbano.

#### Atención a la nueva demanda de vivienda

Las transformaciones en los componentes básicos de la dinámica demográfica del país no sólo afectan el crecimiento total de la población, sino también alteran su estructura. Esta relación tiene que ver directamente con el tipo de necesidad y demanda.

Hay tres tipos de hogares que tendrán importancia creciente por su impacto sobre las características de las viviendas, por lo que los programas de financiamiento tendrán que adecuarse a ellos: El aumento de los hogares unipersonales, los dirigidos por mujeres y los hogares con ancianos, que en muchos casos conjuntarán estas tres características. Ello debido a que habrá un mayor número de hogares unipersonales en las edades avanzadas del ciclo de vida.

Si se requiere dar satisfacción a la demanda que se generará en los próximos 30 años, el número de viviendas tendrá que haber aumentado en más



de 20 millones. La población crecerá 26.5 por ciento, mientras que la vivienda lo deberá hacer 88.5 por ciento.

En las grandes aglomeraciones urbanas del país, el crecimiento del parque habitacional será casi el 100 por ciento en los próximos 30 años, por lo que deberán instrumentarse programas de vivienda en este tipo de localidades acompañados por programas de descentralización y de generación de desarrollos periféricos alternos.

En el caso de las familias de jóvenes de migrantes, la respuesta institucional deberá estar orientada a generar una oferta de vivienda en renta o de vivienda temporal para estudiantes y para familias de recién casados sin hijos, o bien de jóvenes que permanecen solteros pero que por su situación laboral o académica requieren una vivienda durante un período determinado.

#### El futuro de la oferta crediticia

Para lograr atender la nueva demanda habitacional tendrá que ampliarse la infraestructura crediticia y transformarse sus programas de financiamiento, con el fin de que los organismos de vivienda tengan finanzas sanas, reduzcan su cartera vencida y amplíen su cobertura de atención, con esquemas transparentes y de fácil acceso, en beneficio de los sectores ubicados dentro y fuera del mercado formal.

Como medidas complementarias para sostener la dinámica observada en los últimos años en el sector se cuentan las siguientes:

Propiciar la movilidad habitacional a través de impulsos de vivienda en renta, el reciclamiento de vivienda y la construcción de vivienda temporal, de acuerdo con las tendencias del mercado laboral, los flujos migratorios y las políticas de descentralización de la economía.

Garantizar que todo mexicano que esté dispuesto a hacer el esfuerzo, mediante el impulso de la cultura del ahorro con un fin, tenga un crédito hipotecario que le permita adquirir una vivienda y complementar su capital acumulado con subsidios directos por medio de la banca social.

Modernizar los registros públicos de la propiedad para dar una respuesta a las familias que carecen de un instrumento legal que garantice la seguridad jurídica de su patrimonio y fije el potencial económico de sus activos.

Integrar el mercado habitacional mediante la operación y consolidación de sistemas de información de vivienda ( bolsa inmobiliaria, necesidades de vivienda, simulador de crédito ), para que la población cuente con un mercado secundario

que propicie la movilidad de las familias a partir del impulso de la compraventa de vivienda usada, con la oferta de vivienda en renta y con mecanismos que transparenten y orienten sobre la disponibilidad habitacional.

El sector vivienda enfrentará retos en el futuro en términos jurídicos, financieros y técnicos para mantener en constante evolución los planes y programas de gobierno y permitir que la política de vivienda trascienda a otras administraciones.

A los inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, que han observado los resultados positivos que ha tenido la política de vivienda, será necesario ofrecerles certidumbres sobre el comportamiento del sector, con el fin de que comprometan su dinero en asociaciones, compra de certificados bursátiles y en instituciones financieras.

A falta de una oferta suficiente de suelo urbano para integrar reservas territoriales para vivienda, se deberá involucrar en esta tarea a los desarrolladores, para quienes el acceso al suelo es uno de los aspectos de la promoción de vivienda.

En la actualidad, los planes de desarrollo urbano operan, en el mejor de los casos, como planes para regular la acción y no como planes para la acción, por lo que se deberá revertir este esquema, con el fin de propiciar el desarrollo urbano ordenado.

Es incuestionable la existencia de una creciente expansión de las áreas urbanas en las zonas metropolitanas del país y en las ciudades medias. Ante las fuertes presiones para urbanizar, es necesario evitar la especulación de las tierras aledañas y la falta de infraestructura.

Es indispensable revisar con detalle los alcances y las limitantes de los instrumentos jurídicos que existen en la actualidad en torno a la ordenación territorial, así como los programas urbanos y su vinculación con la construcción habitacional.

Resulta imperativo establecer los mecanismos y las responsabilidades institucionales que articulen la construcción habitacional con la planeación de los asentamientos humanos, por una parte, y con la incorporación de las tierras de las comunidades al desarrollo urbano, por otra, así como analizar la convivencia de acompañar una nueva legislación en materia de vivienda, con las correspondientes modificaciones a la Ley General de Asentamiento Humanos y a la Ley Agraria.

Es urgente precisar las responsabilidades institucionales de los gobiernos estatales en la materia, por medio de los organismos estatales de vivienda, en corresponsabilidad con los gobiernos municipales, incluyendo los mecanismos de habilitación-urbanización del suelo para vivienda.

La autoconstrucción en asentamientos irregulares es una solución que al mismo tiempo se traduce en un problema con múltiples dimensiones, debido a que tienen impactos indeseables en los planos urbano, social y político. Así que se hace necesario revertir estos efectos negativos. En el plano urbano limita las posibilidades de regulación pública del proceso de urbanización, implica la ocupación de áreas inadecuadas, impide la planeación y la asignación eficiente de los recursos, y tiene un elevado costo en el aprovisionamiento de los servicios básicos.

En el plano social implica que millones de familias destinen enormes esfuerzos al proceso de autoconstrucción de vivienda y padezcan durante muchos años enormes carencias en el acceso a los servicios. En el plano político define el espacio para el arraigo y reproducción de prácticas clientelares tejidas en torno a la solución de precariedad jurídica y material de la vivienda y el habitar urbano.

Entre los retos que hay que enfrentar durante los próximos años destacan la consolidación de la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros, así como el desenvolvimiento de un sistema de financiamiento hipotecario integrado, que fortalezca la demanda de vivienda nueva y usada, que ampliar su cobertura hacia sectores de la población de bajos ingresos, excluida de los esquemas crediticios por su situación en el mercado laboral.

#### El mercado secundario de hipotecas

La consolidación de un mercado secundario de hipotecas es una medida que permitirá impulsar el desarrollo de la vivienda en el país. Este mercado operará con base en la bursatilización hipotecaria, que consiste en la venta de créditos hipotecarios por parte de las instituciones generadoras de los mismos hacia otra instancia encargada de evaluar y agrupar las hipotecas en paquetes que constituyen el respaldo de emisiones de títulos financieros. Estos paquetes a su vez, se ofrecen a diversos inversionistas en el mercado secundario o bursátil.

En este esquema, las instituciones originadoras de los créditos hipotecarios ( bancos comerciales y SOFOLES ) mantienen la administración de los mismos y participan en el flujo de recursos hacia los inversionistas. Tanto el rendimiento recibido por los inversionistas como el pago de las comisiones que cobran todas las instancias especializadas se obtienen de los pagos mensuales que realizan los acreditados, cuyos contratos de crédito constituyen el mercado primario.

Consolidar el mercado secundario de hipotecas y ampliar la capacitación de recursos para destinarlos al financiamiento y construcción habitacional permitirá la entrada de recursos frescos a las instituciones originadoras de créditos, lo que favorecerá una mayor revolvencia para ofrecer nuevos financiamientos.

En este contexto y como medida complementaria para el desarrollo de este mercado sobre bases firmes, se plantea la aplicación generalizada de un número único de crédito ( NUC), con lo que se introducirán elementos para una mejor administración para la cartera hipotecaria de las entidades financieras y se dará solidez al desarrollo del mercado secundario de hipotecas.

La SHF avanza a la generación de créditos de alta calidad para atender las necesidades de su población objetivo y para sustentar el desarrollo sano del mercado secundario de hipotecas. Este mercado requiere también certeza jurídica en las transacciones de compraventa, así como conocer si los créditos otorgados para la adquisición están registrados, inscritos y publicados en los registros públicos de la propiedad, por lo que se deberá garantizar la modernización de estos registros en todo el territorio nacional.

A través de la aprobación de la Miscelánea de Garantías, que contiene una serie de medidas de impulso a la certidumbre jurídica, la presente Administración favorece la reactivación de créditos hipotecarios por parte de intermediarios privados, y, por esta vía, la posibilidad de tener una cartera crediticia más sólida y mejor calificada que sirva como base para desarrollar el mercado secundario de hipotecas en México. Éste incrementará a su vez el flujo de recursos para otorgar nuevos créditos. Se trata de un rubro que requerirá también adecuaciones al marco jurídico, relacionado con la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y con la Ley de Vivienda.

#### El crecimiento de la inversión y el mercado de capitales

Como parte de la estrategia económica de la presente Administración y por su repercusión en la creación de empleos, en la derrama fiscal, en la reactivación de la industria de la construcción y crecimiento general de la economía, la vivienda continuará siendo un factor del desarrollo.

Sin embargo, la oferta de financiamiento de los organismos de vivienda aún es insuficiente, por lo que la acción pública debe complementarse con la participación de la banca y de las SOFOLES en la creación de esquemas financieros acordes a las posibilidades de la población y a la situación económica del país.

Los industriales de la construcción de vivienda han recurrido y seguirán recurriendo al financiamiento hipotecario que no proviene de las entidades del sector público, como el INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF. La poca disponibilidad de financiamiento ha restringido la construcción de vivienda y ha contribuido al rezago actual. Prácticamente todo el financiamiento para la compra de vivienda de interés social proviene de los organismos de vivienda, y en menor medida de la banca y las SOFOLES.

Para ampliar sus operaciones en el mercado de vivienda, en los próximos años los industriales deberán recurrir a fuentes financieras alternas, como las instituciones de banca múltiple y las SOFOLES, que son las que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda, en especial la de interés medio y residencial.

La alternativa para los desarrolladores de vivienda será operar en conjunto con los intermediarios financieros, con el fin de generar fuentes adicionales de recursos para la edificación, tanto por medios de nuevas líneas de crédito como de esquemas de factoraje financiero en los que han intervenido la banca comercial, las SOFOLES y Nacional Financiera, reforzados con productos de reciente operación como las garantías de pago oportuno de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Hay un flujo creciente de recursos provenientes del mercado de capitales que deberán aprovecharse y ampliarse mediante diversos tipos de emisiones de títulos y acciones. Además de la bursatilización de créditos hipotecarios individuales por parte de las SOFOLES y la colocación de los CEDEVIS por parte del INFONAVIT, el ingreso de empresas a la Bolsa Mexicana de Valores representa un paso adelante en el fortalecimiento del mercado de capitales.

#### Agenda Presidencial de Buen Gobierno

La ciudadanía percibe la nueva fisonomía de los organismos nacionales de vivienda no solamente a través de la ampliación de la cobertura de atención de los programas crediticios y de esquemas más accesibles de financiamiento. La población exige además servicios de calidad en la captación, atención, acreditación e información sobre los saldos y aportaciones realizadas, así como transparencia en la asignación y clara rendición de cuentas.

Como coordinadora del sector vivienda, la CONAFOVI deberá de impulsar la mejora de los servicios en el marco de la Agenda Presidencial de Buen Gobierno a través de prácticas de innovación, apoyándose en elementos que establezcan los procesos de mejora continua como parte de los sistemas de trabajo diario.

Más allá de los cambios sexenales, se deberá garantizar la eliminación de los gastos necesarios e impulsar el pleno aprovechamiento de la infraestructura administrativa de los organismos nacionales de vivienda, con el fin de operar mayores volúmenes de créditos, con mejores esquemas de control y con sistemas operativos más eficientes.

El proceso de certificación logrado, como requisito establecido en el Sistema de Gestión de la Calidad ISO 9001:2000, seguirá siendo impulsado e introducido en otras áreas que permitan la mejora de los servicios, entre los que se incluye el desarrollo profesional. A este respecto, se promoverá la capacitación del personal dentro de un esquema certificado de proceso, con el fin de fortalecer al sector vivienda a través del diseño, gestión y ejecución de programas, en coordinación con los sectores público y privado e instancias internacionales cuyas actividades inciden en el desarrollo de la vivienda. Es intención del Gobierno del Cambio asegurar que el recurso humano se convierta en un factor estratégico de la competitividad del país.

En atención a la demanda futura de vivienda y a los requerimientos de información de las familias acreditadas sobre la oferta de viviendas y productos financieros disponibles en el mercado, se deberá continuar con la operación de sistemas de información sobre la bolsa de vivienda, ampliar su cobertura geográfica e incluir una bolsa de terrenos disponibles en las principales ciudades del país. Como parte de este proceso, deberá mejorarse y ampliarse la información de todos los organismos nacionales de vivienda dentro de sus páginas de Internet, con una estructura más amigable, con el fin de orientar efectivamente al público usuario en todas sus demandas sobre los tipos de servicios que ofrecen, la población que atienden y los trámites que debe realizar para obtener un crédito. Sólo así podrá cumplirse con los estándares comprometidos en lo relativo a los indicadores de seguimiento de transparencia y a las metas de impacto a la ciudadanía.

En lo que se refiere a la mejora regulatoria, se deberá continuar con el impulso a la reducción de costos indirectos y a la simplificación de trámites relacionados con el proceso de autorización de permisos y licencias de construcción y de titulación de viviendas, con el fin de garantizar que la ciudadanía y los servidores públicos efectúen trámites y procesos con facilidad, seguridad, rapidez y a bajo costo.

Para los próximos años, los avances obtenidos en materia de transparencia en los procesos de asignación de créditos deberán consolidarse y ampliarse a través de mecanismos que combinen la información de los usuarios a través de las páginas electrónicas de cada uno de los organismos nacionales de vivienda y garantizarse la atención expedita mediante un apartado de transparencia y acceso a la información, con el fin de eliminar definitivamente el intermediarismo y el retraso en la información.

Será una tarea obligada mantener y fortalecer el Congreso Nacional de Vivienda ( CONAVI ) como espacio de participación para la toma de decisiones y la ciudadanía de la estructura gubernamental. En los próximos años se deberá fortalecer en el CONAVI la presencia de autoridades estatales y municipales, así como de organizaciones colegiadas, que generen en el interior de cada una de ellas un amplio proceso de consulta y discusión sobre la situación del

sector habitacional, con el fin de establecer una mecánica continua que garantice la permanencia de los programas.

#### IV.3.- El Quehacer de la Valuación en esta Política Pública.

El quehacer de la Valuación, será el de estar atento, a los cambios de normatividad que las instituciones ligadas a esta actividad, vayan sufriendo de acuerdo a estos tiempos de globalización en que esta nuestro país, y no quedarse atrás, para que el país pueda ir creciendo paralelamente a estos cambios.

Y quien mejor que los valuadores, quienes son una parte muy importante en este tema, ya que son los que determinamos el valor de las viviendas, de las empresas, de los activos, etc. En fin somos una base muy importante en el quehacer económico del país.

De ahí que, creyendo que este trabajo servirá para tener una base a las futuras y actuales generaciones de valuadores, para conocer a fondo esta actividad.

#### IV.4.- Anexos.

Algunos Eventos relativos a la Valuación Inmobiliaria en México.

1859	Se inicia el control de los bienes inmuebles que eran propiedad del Gobierno Federal, a través de la denominada Sección Segunda de la Secretaría de Hacienda, dicho control estaba limitado a su registro.
1896	Se publica la 1ra. Ley de Catastro en el D.F. Secretaría de Hacienda
1899	Se publica el Reglamento de Catastro, Secretaria de Hacienda
1902	La Ley Sobre Clasificación y Régimen de Bienes Nacionales le encomienda a la Secretaría de Hacienda la posesión, conservación y administración de los bienes federales, en cuanto a su compra, venta y arrendamiento, permuta o cesión.
1916	Se institucionaliza la administración de los bienes de la nación y la Sección Segunda se eleva al rango de Departamento de Bienes Nacionales y Asuntos Varios.
1917	Ley de Hacienda del D.F. bases para el impuesto predial. Tesorería del D.F.
1919	Se amplían las facultades de este departamento, encomendándole inventariar, titular, enajenar, expropiar, reivindicar, administrar y vigilar los bienes muebles e inmuebles propiedad de la nación ( incluidos los del Clero ), así como, otorgar los contratos de uso, arrendamiento, servidumbre y permisos que el gobierno otorga sobre sus propiedades.
1921	Este departamento eleva su rango a Dirección de Bienes Nacionales de la Secretaría de Hacienda.
1924	Expedición de la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria. Convención Nacional
1925	El estado mexicano inició su asistencia directa con la creación de organismos públicos, como la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro ( Ahora ISSSTE ). Otorga créditos con garantía hipotecaria a empleados federales.
1933	El 23 de Febrero, se crea el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas ( actual BANOBRAS ). Su principal función inicial fue la de abrir líneas de crédito a los gobiernos federal, estatales y municipales, para la realización de sus obras publicas, tales como: introducción y abastecimiento de agua potable, redes de drenaje saneamiento, pavimentaciones, rastros, mercados, caminos vecinales, sistemas de riego, etc., inversiones garantizadas con la emisión de bonos, con tarifas de recuperación y/o con las participaciones en los impuestos federales que les correspondían a los Estados y Municipios.
1933	Se crea el 11 de Noviembre, la Asociación Hipotecaria Mexicana



	<p>S.A., institución filial de B.N.H.U.O.P.S.A. que fue organizada dentro de las normas que regían a los bancos privados.</p> <p>La Asociación Hipotecaria Mexicana, tenía facultades para emitir Cédulas Hipotecarias que garantizaban los financiamientos que otorgaba el gobierno federal a la iniciativa privada, títulos que son el antecedente más remoto de los diversos instrumentos financieros que ha empleado nuestro gobierno para obtener recursos de los mercados de capitales, como en su momento fue el caso de los Certificados de Participación Inmobiliaria y en la actualidad los CETES, PAGARES y TESOBONOS.</p>
1933	Emisión de Cédulas Hipotecarias para otorgamiento de créditos a la iniciativa privada. ASOCIACIÓN HIPOTECARÍA MEXICANA S.A.
1934	El Departamento del Distrito Federal ( DDF ) quedó facultado para construir vivienda, mientras que el Instituto Mexicano del Seguro Social ( IMSS ) ya operaba programas de vivienda en arrendamiento. Pero la cobertura de este primer modelo de asistencia directa gobierno-trabajador se limitó a las fuerzas armadas, a los empleados federales y a los trabajadores del IMSS y del DDF.
1935	Disposición para justificar la inversión de las reservas técnicas en bienes raíces y derechos reales de las compañías de Seguros. SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
1936	El reglamento de la Ley del Servicio de Inspección Fiscal establece que el personal de inspección fiscal intervendrá en la celebración de contratos y en la justipreciación de rentas de los inmuebles arrendados por las dependencias del gobierno federal.
1936	Revisión de los avalúos formulados por las hipotecarias. COMISIÓN NACIONAL BANCARIA
1942	Decreto que congela rentas en viviendas. Departamento del D.F
1943	Se crea el Banco de Fomento a la Vivienda.
1944	La Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, eleva a esta Dirección el rango de Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa, con las mismas facultades anteriores, más las de realizar obras relacionadas con los inmuebles de la federación y las de estudiar y aplicar medidas que mejoren la administración pública y el uso racional de dichos inmuebles. Se publica la Ley General de Bienes Nacionales Art. 41, facultad de valorar los bienes de la Nación.
1950	Se modifica la Ley General de Bienes Nacionales para crear la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales el 13 de julio de 1950, como órgano especializado y tripartita, desconcentrado de la Administración Pública Federal, con el objeto de practicar los avalúos de los bienes inmuebles que lo sean por naturaleza o

	<p>por disposición de la ley, cuando en la operación sean parte las dependencias y entidades de la administración pública federal centralizada y paraestatal y determinar el monto de la renta que estas últimas deben cobrar o pagar por los inmuebles que den o tomen en arrendamiento. Dicha Comisión se integraría por un Presidente nombrado por el Presidente de la Republica, un representante común de la banca y un representante común de los colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles de México, registrados ante la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. Se publica el 1er. Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales ( CABIN ) e integración del Cuerpo Colegiado Tripartita.</p>
1954	<p>El estado creó instituciones públicas como el Instituto Nacional de la Vivienda, con funciones de planificación y coordinación de los diferentes niveles de gobierno. Con este modelo en parte expresión de las nuevas tendencias arquitectónicas, pero sobre todo en respuesta a las crecientes necesidades de habitación urbana, en los años cincuenta comenzó el crecimiento vertical de las construcciones en las ciudades, con la aparición de conjuntos habitacionales que inauguraron el “ departamento “ como nuevo tipo de vivienda. Ésta fue una modalidad de planificación habitacional que facilitaba la asistencia a muy diversos sectores sociales. Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales.</p>
1958	<p>Se funda la primera agrupación de valuadores. INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN A.C.</p>
1962	<p>Se publica la Ley de Impuesto sobre la Renta. SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO</p>
1963	<p>La Secretaría de Hacienda y Crédito Público ( SHCP ) inició el Programa Financiero de Vivienda a partir del ahorro interno y se crearon el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ( FOVI ) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda ( FOGA ), cuyas funciones básicas eran fijar los criterios crediticios a los bancos que financiaban vivienda y establecer las especificaciones que deberían cumplir los programas de construcción habitacional accesibles a la población asalariada.</p>
1965	<p>Circular N° 521, Valor de garantía para créditos hipotecarios. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS</p>
1965	<p>Circular N° 526. Formato mínimo para avalúos Hipotecario. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS</p>
1965	<p>Instructivo para valuación de predios urbanos en el D.F. TESORERÍA DEL D.F.</p>
1968	<p>Se funda la primera agrupación nacional de Institutos Mexicanos</p>

	de Valuación. ASOCIACIÓN DE INSTITUTOS MEXICANOS DE VALUACIÓN A.C.
1969	Las reformas a la Ley General de Bienes Nacionales confirman y amplían las atribuciones de la CABIN, las cuales fueron ratificadas por la LEY Orgánica de la Administración Pública Federal que fue publicada en el Diario Oficial del 29 de Diciembre de 1976.
1970	Se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda ( INDECO ), con la tarea de cuantificar y satisfacer las necesidades de vivienda por entidad federativa. Su estructura y sus procedimientos operativos correspondían a un esquema en el que la intervención estatal tenía el papel preponderante, por lo que la responsabilidad de impulsar la actividad habitacional recayó casi exclusivamente en su ámbito de competencia.
1972	Ley de monumentos, Sitios y Zonas Arqueológicas. INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA
1972	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F. SECRETARIA DE GOBERNACIÓN
1972	Se crea el Infonavit ( Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores )
1972	Mediante decreto del 8 de noviembre de 1972, se crea el fondo nacional de la vivienda (FOVISSSTE) para construir depósitos a favor de los empleados del Estado y establecer un sistema de financiamiento que permitiera proporcionarles habitación cómoda, o bien, otorgarles crédito para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos por estos conceptos. Se reformó el apartado A del artículo 123 de la Constitución para reconocer el derecho de la población asalariada a disponer de una vivienda, En abril de 1973, el fondo, que se constituye con las aportaciones del Estado equivalentes a 5 por ciento del salario de los trabajadores, inicio sus operaciones mediante un sistema de financiamiento que permite a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente por medio de préstamos con garantía hipotecaria o personal. El FOVISSSTE tiene a su cargo, además, la coordinación y el financiamiento de programas de construcción de vivienda.
1974	Circular N° 671. Reglas para la formulación de avalúos. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1976	Art. 116. Ley de Sociedades Mercantiles Registro de Valuadores. SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
1976	Ley General de Asentamientos Humanos. SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS
1978	Plan Nacional de Desarrollo. SECRETARIA DE

	<b>ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS</b>
1978	Circular N° 764. Requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos para las Instituciones de Crédito y las Organizaciones Auxiliares. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1980	Se publica en la Gaceta Oficial los nuevos criterios para la Valuación catastral de predios urbanos. TESORERÍA DEL D.F.
1981	Circular N° 843. Requisitos para el refrendo de credenciales de valuadores. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1981	Se publica el nuevo Reglamento de esta Comisión creando nueve delegaciones Regionales. COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES
1981	Circular N° 856. Actualización de avalúos del patrimonio inmobiliario de las instituciones de Crédito para reexpresión de estados financieros. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1981	Criterios sobre la información en los avalúos de activo fijo de sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
1981	Se publica en el diario Oficial el reglamento de la CABIN, donde se señala su dependencia administrativa de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y se ratifica su carácter de cuerpo colegiado tripartita, quedando definida como órgano administrativo especializado y desconcentrado de la propia Secretaría.
1982	Esta nueva reforma a la Ley General de Bienes Nacionales amplía las facultades de la CABIN en lo relativo a fijar el monto de las indemnizaciones por concepto de expropiación de terrenos ejidales y comunales.
1982	Art. 6. Se autoriza a las Sociedades Nacionales de Crédito, a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los Corredores Públicos para practicar avalúos para efectos fiscales. SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
1982	Como consecuencia de la política de descentralización de la vida nacional, el INDECO se extingue, dando lugar a la formación de los organismos estatales de vivienda. Éstos asumieron la tarea de cuantificar las necesidades locales en la materia, de establecer metas de producción, de promover programas de fomento, de estimular nuevas modalidades de atención y de desarrollar alternativas de financiamiento y de organización de la demanda.
1983	Se publica el Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología ( antes SAHOP ) y la CABIN queda definida como un órgano descentralizado que depende de dicha Secretaría, perdiendo su carácter autónomo.

1983	Se estableció en el artículo 4° constitucional el derecho universal de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Y por esta vía el Estado tenía la facultad de construir, poseer y adjudicar vivienda a la población asalariada mediante su abanico institucional, al tiempo que abría paso a las estructuras financieras de cobertura nacional para atender el problema social de la vivienda.
1986	El FONHAPO quedó construido de manera formal en mayo, mediante el contrato constitutivo celebrado por la entonces Secretaría de Programación y Presupuesto, con el carácter de fideicomitente único del Gobierno Federal y el Banco Nacional de Obras y Servicio Públicos como fiduciario.  En su momento, este mismo espíritu dio forma al Fondo de la Vivienda militar del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas armadas Mexicanas ( FOVIMI-ISSFAM ).
1986	Circular n° 978. Disposiciones para efectos de reexpresión de estados financieros de las instituciones de crédito Organizaciones Auxiliares y Empresas de servicios Complementarios y Conexos. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1987	Circular N° 1002. Factores de ajuste para actualización a las inversiones inmobiliarias de las instituciones de crédito y Organizaciones Auxiliares. COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1987	Se publica decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Bienes Nacionales, facultando a las Sociedades Nacionales de Crédito a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra o venta de propiedades de entidades de la Administración Pública Federal. SECRETARIA DE GOBERNACIÓN
1987	Nuevas reformas a la Ley General de Bienes Nacionales que amplían las funciones de la CABIN, particularmente en cuanto a una mayor participación en todas las operaciones inmobiliarias que realizan las dependencias de la administración pública federal, así como en la Justipreciación de rentas que la federación deba cobrar como arrendadora o que deba pagar como arrendataria de inmuebles. Adicionalmente se señala que deberá participar en todas las expropiaciones de terrenos de propiedad privada, ejidal y comunal. Se publican los criterios y metodologías de valuación.
1987	La Universidad Nacional Autónoma de México, acepta la creación de la Especialización en Valuación Inmobiliaria, en la División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura

1988	Telex-Circular N° 33/88. Reglas a las que habrán de sujetarse las Sociedades Nacionales de Crédito en la formulación de avalúos. BANCO DE MÉXICO
1988	Circular N° 1018. Disposiciones generales sobre la práctica de avalúos. COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
1988	Se celebra el 1er Foro sobre la Actividad Valuatoria en México. ASOCIACIÓN MEXICANA DE BANCOS
1988	Se crea la Subcomisión de Avalúos de la Comisión de Fiduciarios. ASOCIACIÓN MEXICANA DE BANCOS
1989	Se reforma el carácter de esta Comisión, creándose la Comisión Nacional de Seguros. COMISION NACIONAL BANCARIA
1989	Reformas a la Ley de Hacienda del Departamento del distrito Federal. Diario Oficial del 29 de Diciembre de 1989. Art. 14 y 15. DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
1992	Se publica el Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Social ( antes SEDUE ), en el que se señala que la CABIN es un órgano descentralizado de esta Secretaría.
1992	El 25 de Mayo, una reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal ( Diario Oficial de la Federación, da origen a la Secretaría de Desarrollo Social ( SEDESOL ), con atribuciones en materia de desarrollo social, desarrollo regional y urbano y vivienda.
1993	Se crean las Sociedades Financieras de Objeto Limitado ( Sofoles) en México como un requisito para la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio con América del Norte, circunstancia que requería que el país contara con figuras de intermediación financiera especializada, similares a las establecidas en los otros países miembros del tratado.
1995	La CABIN pasa a depender de la Secretaría de la Contraloría y de Desarrollo Administrativo ( SECODAM ), con la misma estructura y facultades.
2001	En Agosto fue instalada CONAVI, como un espacio de consulta que incorporó la participación de 50 integrantes de los diferentes sectores relacionados con la vivienda para capitalizar esa experiencia acumulada y aplicar de manera productiva toda la capacidad instalada del sector.
2001	Creada el 26 de julio por decreto presidencial, la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). Es un organismo desconcentrado de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) e instancia única del Gobierno Federal responsable de definir y conducir la política de vivienda, así como de impulsar los mecanismos para instrumentar y coordinar su ejecución y cuyo objetivo fundamental es el de diseñar, coordinar, promocionar e instrumentar las políticas y programas del Gobierno federal que permitan a las familias tener acceso a una

	vivienda adecuada y a sus necesidades. Esta comisión concentra la experiencia en diseño, coordinación y evaluación de la política de vivienda de las antiguas secretarías de Obras Públicas, de Desarrollo Urbano y Ecología, así como la subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la SEDESOL.
2001	Se crea la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF), la cual es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.
2002	La Sociedad Hipotecaria Federal a partir del 26 de febrero de 2002, administra al FOVI, que es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito
2003	Se Publican las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. El 30 de junio de 2003 en el Diario Oficial de la Federación.
2003	Se Publica Modificación a Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de agosto de 2003.
2003	Se Publica Modificación a Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda el 30 de Diciembre de 2003 en el Diario Oficial de la Federación.
2004	Se publican Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda el 27 de Septiembre de 2004 en el Diario Oficial de la Federación.
2005	Se publica Modificación a Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de abril de 2005.
2006	Se Publican Modificaciones a Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda el 25 de Abril de 2006 en el Diario Oficial de la Federación.
2006	Se Publican Modificaciones a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda

	en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de octubre de 2006.
2006	Se publica Aclaración a la modificación a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de octubre de 2006



## **CONCLUSIONES Y PROPUESTAS**

Es importante reconocer cada que se forma un organismo tendiente a regular la Valuación, los valuadores intentan reconocer ese sistema impuesto y celebran congresos, talleres, etc., en vez de ser los valuadores los que propongan, los cambios, es por eso que este trabajo, pretender dar un panorama de la valuación, en todo lo que respecta a organismos, autoridades y formatos, que existen, es por eso, que corresponde a los valuadores el decidir, hacia donde queremos llevar esta actividad.

## BIBLIOGRAFIA

### LIBROS:

- CANTU DELGADO Humberto. Desarrollo de una Cultura de calidad ( 2ª. Ed. ) México. 2001, pag. 30-61.

### APUNTES:

- CANTU DELGADO Humberto. Apuntes de la materia de introducción a la valuación, de la especialidad en Valuación de Inmuebles ( doc. 23 y 30, págs. 87-90 ) Impartida por la División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, 2003.

### PAGINAS WEB:

- 
- AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS.ORG. Estados Unidos. 2007
- 
- **SHF** - Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institución de Banca de ...  
Tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora, preferentemente de ...
  - o [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx)
- FOVI Banco de México [www.fovi.gob.mx](http://www.fovi.gob.mx)

[http://www.fonhapo.gob.mx/normateca\\_felipe/index.php?clave\\_seccion=10](http://www.fonhapo.gob.mx/normateca_felipe/index.php?clave_seccion=10)

[http://www.fovissste.gob.mx/wb/fovissste/fovi\\_inicio2](http://www.fovissste.gob.mx/wb/fovissste/fovi_inicio2)

<http://www.conafovi.gob.mx/vivienda/quienes.htm>

<http://www.cmic.org/mnsectores/vivienda/2005/SHF/Normatividad/ReglasValuadores.pdf>

[http://www.cnbv.gob.mx/seccion.asp?sec\\_id=10&com\\_id=0](http://www.cnbv.gob.mx/seccion.asp?sec_id=10&com_id=0)

<http://www.savac.org.mx/pdf/AGC.pdf>

[http://www.savac.org.mx/pdf/AH\\_SHF.pdf](http://www.savac.org.mx/pdf/AH_SHF.pdf)

## PARRAFOS EXTRAIDOS DE:

- Premio Nacional de Calidad. <http://www.economia.gob.mx/?P=374>. México. 2004
  
- **SOFOLES MARZO 2006**  
3 Junta de Gobierno Lic. Jonathan Davis Arzac Secretario Lic. María Teresa Fernández Labardini Secretario Suplente Lic. Jorge L. González García Vocales Propietarios Vocales Suplentes Lic.
  - [sidif.cnbv.gob.mx/Documentación/SO/Boletín/200609\\_pdf.pdf](http://sidif.cnbv.gob.mx/Documentación/SO/Boletín/200609_pdf.pdf)
  
- **Sofoles**, Una historia de éxito  
Pedro Reynoso José Manuel Rivero Carlos Obregón Víctor Manuel Requejo
  - [www.sofolesunahistoriadeexito.com/04.asp](http://www.sofolesunahistoriadeexito.com/04.asp)
  
- SHF - Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institución de Banca de ...  
Directorio de Intermediarios Financieros y Administradores de programas de ahorro, con sucursales : Sofoles Hipotecarias · Administradores de programas de ahorro
  - [www.shf.gob.mx/clientes/2\\_1directorio\\_intfinancieros\\_admin/2\\_1\\_2\\_sofoles\\_hipotecarias.html](http://www.shf.gob.mx/clientes/2_1directorio_intfinancieros_admin/2_1_2_sofoles_hipotecarias.html)
  - · Página guardada en caché

Si añades un poco a lo poco y lo haces así con frecuencia, pronto



[Hesíodo](#) (S. VIII AC-?) *Poeta griego.*

No sabré hacerlo, no ha producido jamás buen resultado. Probaré a hacerlo, ha obrado casi siempre maravillas. Lo haré, ha conseguido



[Anónimo](#)