



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO



**EL AVALÚO EN LA VIVIENDA INFONAVIT  
¿REQUISITO O GARANTÍA?**

Presenta:

ING. ARQ. LUÍS FLORES RODRÍGUEZ

Tesina propuesta para obtener el diploma de

**ESPECIALISTA EN  
VALUACIÓN INMOBILIARIA**

2007



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

RESUMEN

**EL AVALÚO EN LA VIVIENDA INFONAVIT  
¿REQUISITO O GARANTÍA?**

Presenta: Ing. Arq. Luís Flores Rodríguez

Tesina presentada sobre la trayectoria del avalúo en la vivienda de interés social específicamente la destinada a los créditos otorgados por el..... Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), su consideración como instrumento de garantía para el trabajador, los desarrolladores, unidades de valuación, instituciones de crédito y para el mismo instituto, requisito indispensable para poder continuar con el proceso crediticio en esta institución.

También un elemento esencial para la reactivación del trabajo del valuador y la conformación de las unidades de valuación para poder cumplir con la demanda de avalúos a nivel nacional.

DIRECTOR DE TESINA:

**ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA**

SINODALES PROPIETARIOS:

**ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁSQUEZ**

**ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA**

SINODALES SUPLENTE

**ARQ. DANIEL SILVA TROOP**

**LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO**

## **AGRADECIMIENTOS:**

La conformación de este trabajo no solo fue con bases académicas desarrolladas a lo largo del programa de estudios, sino que ésta sustentada por el apoyo recibido por diferentes actores que sin su ayuda no hubiera sido posible desarrollarla, por ello he destinado esta pagina como agradecimiento a cada uno de ellos:

A mis profesores, todos ellos profesionistas en cada una de sus especialidades quienes llenaron de luz mis inquietudes del saber, que con sus exigencias determinaron el respeto que se debe tener por conseguir mas allá de los créditos suficientes, la responsabilidad y respeto por la profesión de ser un verdadero especialista en valuación.

Al Lic. Alejandro Navarro Pérez, gerente de oferta de vivienda del INFONAVIT, que independientemente de ser mi jefe, un gran amigo que me dio la oportunidad de poder realizar estos estudios. Así como a la Arq. Socorro Aldana, titular de la gerencia de valuación inmobiliaria, por la aportación de sus conocimientos y, a mis compañeros de trabajo de las diferentes áreas en que me ha tocado desarrollarme a lo largo de 22 años de trabajo agradable que mas que una obligación, ha sido un placer formar parte de esta gran institución de servicio social que bien ganado tiene su eslogan “La casa de los Trabajadores” quienes con su apoyo hicieron mas llevadera esta meta que esta por cumplirse

A la Secretaría de Capacitación y Adiestramiento del STINFONAVIT, que me apoyo en todo momento para gestionar todos los trámites necesarios, para la autorización de esta especialidad.

A mis compañeros de estudio que a lo largo de estos semestres compartimos, más que momentos de apremio por conseguir buenos resultados, vivencias de nuestras experiencias profesionales y un apoyo compartido por no claudicar.

Un reconocimiento especial a mi familia que compartió mis angustias y desvelos, en especial a mis hijos Montserrat, Marilú, Israel y mi nietecita Milenne por quienes han sido el generador para seguir preparándome, ya que mas que bienes materiales, he querido dejar testimonio de que nunca hay que conformarse con alcanzar una meta, sino que la vida exige seguir mas allá de lo realizado, esperando sea de estímulo para metas futuras.

Y por último a mi esposa quien a pesar de sus múltiples ocupaciones pudo darse tiempo para colaborar con su granito de arena en alguno de los trabajos que se me encomendaron, independientemente de su constante estímulo.

A todos, mi mas sincero agradecimiento por creer en mi y en este proyecto que estoy por concluir académicamente, pero iniciando para bien de mi vida profesional.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**ÍNDICE.**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	7
<b>2. ORIGEN DEL INFONAVIT</b> .....	8
a. Antecedentes históricos	
b. Justificación legal	
c. Líneas de crédito	
d. Requisitos para un crédito de vivienda	
<b>3. LA VALUACIÓN EN INFONAVIT</b> .....	35
a. Origen	
b. Justificación	
c. Marco normativo	
<b>4. ACTORES EN LA VALUACIÓN DEL INFONAVIT</b> .....	52
a. Derechohabiente	
b. Desarrollador	
c. Supervisor	
d. Unidades de valuación	
e. C.N.B.V	
f. S.H.F.	
g. Notarios	
h. Áreas normativas y operativas del INFONAVIT	
i. R.U.V.	
j. Escenario macroeconómico	
k. El comportamiento de la economía en el crédito hipotecario.	
l. Cobertura geográfica del financiamiento y registro de la oferta de vivienda.	
m. La producción de la vivienda estrategias de desarrollo de vivienda para derechohabientes con menores ingresos	
n. Webservices	
<b>CONCLUSIONES</b> .....	83
<b>Bibliografía</b> .....	85

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **INTRODUCCIÓN:**

A lo largo de 22 años de trabajo en el INFONAVIT, ha sido posible ver de cerca parte de la transformación que este instituto ha tenido a lo largo de sus 35 años de vida, como un organismo que ha proporcionado seguridad y bienestar para la familia mexicana.

Las cifras a lo largo de su historia han determinado el papel tan importante que ha tenido en lo referente a ser un detonador del empleo y reflejo de la situación económica del país. Sin embargo hay un gran desconocimiento sobre lo que es y sus alcances, por ello es interesante en hacer una tesina sobre éste, la cual indique su función, lugar dentro de los organismos de vivienda de interés social, su estructura y cuáles han sido los cambios más trascendentales que lo han situado en el organismo que mayor número de créditos ha otorgado en la historia de nuestro país, además de ser el primero, dentro de su genero, en exigir un avalúo para poder otorgar un crédito de vivienda de interés social.

Es precisamente el ingreso del avalúo lo que cambió mi tipo de trabajo dentro del INFONAVIT y por ende la intención de conocer más de cerca la función de las unidades de valuación así como de toda la estructura de los avalúos. A medida que adquirí mayor conocimiento en la materia, comencé a ver la diferencia entre lo que es un requisito y lo que es una garantía, dentro de la valuación.

Objetivo:

El objetivo fundamental de este trabajo es el demostrar cual de estos dos conceptos es el que realmente se considera y representa mayor valor en el crédito de interés social del INFONAVIT, y en un segundo término el poder dar una mayor difusión sobre lo que es este instituto, reconociendo que es el más importante generador de vivienda de interés social, el que tiene una gama diversa de opciones de crédito, para cada nivel salarial de nuestro país.



El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

## **ORIGEN DEL INFONAVIT.**

Hace más de tres décadas, el 24 de abril de 1972 se crea la Ley del INFONAVIT y es hasta el 1° de mayo de ese mismo año que inicia actividades el Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores, INFONAVIT, por decreto del Presidente Luís Echeverría Álvarez para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores de nuestro país. Aquellos considerados en el apartado A fracción. XII del artículo 123 de la constitución política de los estados unidos mexicanos.

Hago la aclaración que no solo el INFONAVIT es el único organismo que con base a lo estipulado en el mandato constitucional, cumple con el otorgar créditos o viviendas a sus trabajadores tal es el caso de los trabajadores del ISSTE cuyo organismo de vivienda es el FOVISSTE, las fuerzas armadas también tienen su organismo de vivienda denominado FOVIMI, La industria petrolera y la eléctrica también tienen sus propios programas de vivienda, otros dos organismos utilizan recursos bancarios para la construcción de vivienda popular, estos son BANOBRAS y el FOVI. Otro organismo ya desaparecido que atendía las necesidades de vivienda rural era el INDECO.

La cuantía de los programas de vivienda, señala que aproximadamente un 85% de los recursos utilizados se orientan a atender las necesidades de los trabajadores urbanos asalariados, un 10% a los trabajadores urbanos no asalariados y un 5% a los trabajadores rurales.

Es una hipotecaria social, sólida institución de la república y pilar fundamental de la seguridad social del país, ha demostrado en los hechos su capacidad para impactar en la calidad de vida de millones de trabajadores.

A diferencia de otras instituciones y organismos vinculados con la vivienda de interés social, el INFONAVIT, es un fondo que se conforma con:

Las aportaciones patronales.

Las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal.

Las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos.

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Con los bienes y derechos que adquiriera por cualquier título

Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos (CEDEVIS).

Opera con su propio marco jurídico y tiene como misión otorgar a los trabajadores créditos accesibles y suficientes para la adquisición de vivienda. En su sistema de gobierno confluyen los trabajadores y los empresarios como aportantes de recursos y el gobierno como planificador, de esta manera se garantiza el cabal cumplimiento de la misión del instituto.

Por esto, no es una dependencia de gobierno, tampoco una empresa privada, es un organismo de carácter social TRIPARTITA, cuyos dueños son el sector empresarial, el federal y el de los trabajadores. Casi siempre he escuchado, en la mayoría de las personas, que INFONAVIT es de gobierno cuando en realidad es de los tres sectores antes mencionados y que los acuerdos a los que han llevado a esta institución a estar en el nivel en que actualmente se encuentra, se toman en la asamblea general que es el órgano que rige su rumbo, la cual la representan estos tres sectores. Aún los trabajadores siguen considerando que este instituto les entregará una casa, cuando la realidad es que no entrega casas, sino que otorga créditos, ya que no es una constructora, sino una hipotecaria social.

### **Asamblea General**

La Asamblea General es la autoridad suprema del Instituto, integrada en forma tripartita por 45 miembros: 15 designados por el Ejecutivo Federal 15 por las organizaciones nacionales de trabajadores, y 15 por las organizaciones nacionales patronales.

Por cada miembro propietario, hay uno suplente. Los cargos duran seis años y los miembros pueden ser libremente removidos por quien los designe. Las bases para determinar las organizaciones nacionales de trabajadores y patronales son fijadas por el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. La Asamblea General debe reunirse, al menos, dos veces al año.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **La evolución del INFONAVIT a través de su historia:**

#### **1972-1976 Periodo de formación.**

Ajuste de la operación. Promociones directas durante los primeros 4 años protagonizados por el primer director general del instituto, Lic. 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 este 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.

Para tener una idea de los programas de vivienda que atendieron cada uno de los organismos de vivienda en el periodo de 1972 a 1975 se detallan en el cuadro siguiente.

**PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL SECTOR PÚBLICO (1972-1975)**

ORGANISMO	INVERSIÓN		VIV. TERMINADA		BENEFICIADOS	
	MILLONES \$	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
INFONAVIT	10556.9	58.1	62976	56.5	403906	59
FOVISSTE	3898.7	21.5	15449	13.8	86516	12.7
BANOBRAS	1593.3	8.8	13645	12.2	79140	11.5
INDECO	882.4	4.8	7725	7.0	46745	6.8
D.D.F.	672.3	4.0	11156	10.0	65395	9.5
FOVIMI	372.7	2.0	301	0.2	1806	0.2
DIRECCIÓN DE						
PENSIONES MILITARES	137.2	0.7	359	0.3	2144	0.3
FIDEURBE	30.1	0.1	0	0.0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>18143.6</b>	<b>100</b>	<b>111611</b>	<b>100</b>	<b>685652</b>	<b>100</b>

FUENTE: Subcomisión de Programación de la Vivienda (SUCOVI)

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **1976-1988 Fortalecimiento financiero**

Consolidación como institución de servicio social. En los siguientes doce años, durante los cuales el INFONAVIT fue dirigido por el Lic. 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 José Campillo Sáenz 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 de pesos.

### **1988-1991 Un México en modernización y globalización.**

En este periodo, Lic. 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.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **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 exdirectores generales llevaron a cabo esta labor: Lic. José Francisco Ruiz Massieu, Lic. Alfredo Phillips Olmedo y el Lic. Arturo Núñez Jiménez.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **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 Velásquez, 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 Luís 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.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **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. Gracias a esto se ha logrado desaparecer el coyotaje, un mal que ensombreció durante muchos años los trámites ante este instituto, que a pesar de que en todos los medios de difusión así como al interior de todas las oficinas del INFONAVIT hay letreros de que todos los trámites son gratuitos, muchos se aprovechaban de la ignorancia de los trabajadores para cobrar por cualquier trámite que hacían en representación de estos.

Ahora desde cualquier empresa, café Internet, o casa habitación que cuente con el servicio de Internet, el trabajador puede saber cualquier situación de su crédito, aportaciones, estado de cuenta, tipos de crédito en los que puede seleccionar la opción que desee.

Para los actores del crédito también hay mucha información tanto para conocer los manuales de operación como también cargar la información que este instituto requiere de ellos.

Puedo decir sin temor a equivocarme que esta administración ha revolucionado y limpiado la imagen que se había deteriorado años atrás, con una dinámica que llevo a una meta record en la construcción de vivienda al gobierno del Lic. Vicente Fox Quezada al ser precisamente el desarrollo de vivienda el programa mas sobresaliente de su sexenio, y que ha llevado a que el actual presidente, Lic. Felipe Calderón prometa entregar el doble de vivienda de lo realizado en la administración pasada.

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

Por ultimo, los créditos ejercidos en el 2005 fueron 376,444

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Y en el 2006...421,745

**En total de 1972 al 2006 se han otorgado 4'037,324 créditos.**

Para poder llegar a esta cifra el camino no fue tan sencillo como se ha comentado en las diferentes etapas antes descritas, porque el INFONAVIT no estuvo exento de tropiezos en sus inicios, si bien la industria de la construcción de vivienda no presentaba un grado de madurez suficiente para permitir una oferta cabal de casas a precios adecuados para el salario de un trabajador. Esto obligo al INFONAVIT a construir vivienda desviándose de su principal vocación que era la de otorgar créditos para vivienda. Esta desviación condujo a otras que llevaron al instituto no solo a la pérdida de prestigio sino incluso poner en riesgo su propia existencia. La respuesta y los compromisos asumidos por los sectores representados en los órganos de gobierno del instituto fueron, en ocasiones, desiguales, erráticos y, en momentos más críticos, quizá más responsables, cortoplacistas al permitir ir subordinando la misión original del instituto.

De esta manera puede considerarse la primera década como expansiva pero errática, incursionando en áreas y tareas complejas que fueron desviando su propósito fundamental y favoreciendo escenarios donde los sectores sacaban ventaja sin responder de manera efectiva a quienes más necesitaban del esfuerzo hecho por el instituto. Esta situación se acrecienta con el paso del tiempo, agravándose también la situación económica del país; se presentan claros signos de desgaste que impactaron de manera desfavorable los indicadores macroeconómicos y dificultaron la operación de instituciones que se sostenían en lo fundamental de recursos fiscales, como era el caso del INFONAVIT.

Sigue una década en la que el infonavit entra en una encrucijada que no le permite responder a las expectativas sobre su compromiso inicial. Abandona poco a poco la construcción de vivienda, al mismo tiempo que intenta también el fortalecimiento financiero. De manera paralela hace importantes esfuerzos por desarrollar una infraestructura administrativa que soporte los cambios de rumbo y logra avances, cuestionados de forma severa en términos de su compromiso social. De esta manera, al no poder responder otorgando créditos o construir efectivamente un fondo de ahorro —empresas ambas en la que a finales de los noventa arrojaba resultados negativos— el instituto se convierte en una especie de nicho o refugio para políticos que no conocían la tarea institucional, pero cuyo paso es tan breve que no tuvieron tampoco oportunidad de aprenderla y de generar inercias que fueran reconstituyendo el fondo, con los costos institucionales que eso significaba para un país con déficit importante en materia de vivienda.



## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Sin embargo, los resultados en cifras son también desiguales. No puede negarse que el INFONAVIT contribuyó de manera muy importante a aliviar el problema de la vivienda en México. Los antecedentes relatados refieren a esa importancia, pero de igual forma al hecho de que si hubiera dedicado su empeño a generar créditos mediante un fortalecimiento importante de sus recursos financieros –que no eran de ninguna manera despreciables aunque quizá tampoco suficientes – sus resultados hubieran sido mas consistentes y útiles para aquellos trabajadores que tienen al INFONAVIT como única opción de vivienda digna.

### **Directores Generales del INFONAVIT**



[Lic. Jesús Silva-Herzog](#) (mayo 1972 - diciembre 1976)



[Lic. José Campillo Sainz](#) (diciembre 1976 - diciembre 1988)



[Lic. Emilio Gamboa Patrón](#) (diciembre 1988 - enero 1991)



[Ing. Gonzalo Martínez Corbalá](#) (enero 1991 - octubre 1991)



[Dr. José Juan de Olloqui Labastida](#) (octubre 1991 - abril 1993)

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?



**Lic. José Francisco Ruiz Massieu** (abril 1993 - mayo 1994)



**Lic. Alfredo Phillips Olmedo** (mayo 1994 - diciembre 1994)



**Lic. Arturo Núñez Jiménez** (diciembre 1994 - marzo 1995)



**Lic. Alfredo del Mazo González** (abril 1995 - febrero 1997)



**C.P. Oscar Joffre Velázquez** (marzo 1997 - mayo 1998)



**Lic. Luís de Pablo Serna** (mayo de 1998 - febrero del 2001)



**C.P. Víctor Manuel Borrás Setién** (febrero del 2001 a la fecha)

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

## **MARCO JURÍDICO:**

Normatividad general.

### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Art. [123](#))**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Artículo 123 Fracción XII, Apartado A título Sexto del Trabajo y de la Previsión Social

**ARTÍCULO 123.** Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la ley.

El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

- A. Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y, de una manera general, todo contrato de trabajo:
  - XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una Ley para la creación de **un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones**, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha Ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

Además, en estos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos.

Queda prohibido en todo centro de trabajo el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juego de azar.

- **Ley Federal del Trabajo (Arts. [97](#), [110](#), [136 al 153](#), [892](#), [924](#), [Transitorios](#))**

### **ARTICULADO DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO EN MATERIA HABITACIONAL**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Estas reformas entrarán en vigor en toda la República el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** La obligación de enterar las aportaciones a que se refiere el nuevo capítulo III del título IV empezará a correr a partir de la fecha que señale la Ley que cree el Organismo encargado de administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

**ARTÍCULO TERCERO.** Las empresas que con anterioridad a esta Ley estén otorgando cualquier prestación en materia de habitación, la seguirán dando a sus trabajadores si el monto de las mismas es igual o superior al porcentaje consignado en el artículo 136 y no pagarán la aportación a que dicho artículo se refiere. Si por el contrario, el valor de las prestaciones fuere inferior al porcentaje de aportación, las empresas pagarán al Fondo Nacional de la Vivienda la diferencia correspondiente. En cualquier momento los trabajadores

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

beneficiarios a que se refiere este artículo podrán optar por prescindir de la prestación y que la empresa entregue la aportación completa del Fondo Nacional de la Vivienda. Si hubiere controversia sobre el valor de las prestaciones, el problema será resuelto por el organismo tripartita responsable de la administración del Fondo.

**ARTÍCULO CUARTO.** Por lo que toca a aquellos trabajadores que hayan adquirido en propiedad casas habitación antes de la reforma de esta Ley, en aplicación a las disposiciones contenidas en el artículo 123 de la Constitución o en los contratos individuales y colectivos, las empresas estarán obligadas a aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el equivalente al 60% correspondiente al depósito a que se refiere el artículo 141, y en esa virtud los trabajadores seguirán siendo sujetos de crédito. No quedan comprendidas dentro de esta excepción, las empresas cuyos trabajadores de su salario hayan o estén pagando sus casas habitación. Los casos de controversia se resolverán por el organismo tripartita a que se refiere el artículo anterior.

México, D.F., a 20 de abril de 1972. "1972 AÑO DE JUÁREZ". Renato Vega Alvarado, D. P. Vicente Fuentes Díaz, S.R Ignacio F. Herrerras, D.S. Juan Sabines Gutiérrez, S.S. Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintidós días del mes de abril de mil novecientos setenta y dos. Luís Echeverría Álvarez, Rúbrica. El Secretario del Trabajo y Previsión Social, Rafael Hernández Ochoa. Rúbrica. El Secretario de Hacienda y Crédito Público, Hugo B. Margáin. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Mario Moya Palencia. Rúbrica.

**TRANSITORIOS** de la reforma a la Ley Federal del Trabajo, publicados el 4 de enero de 1980.

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día primero de mayo de 1980.

**SEGUNDO.** Los juicios que se hayan iniciado con anterioridad a la vigencia de este Decreto, continuarán su trámite conforme a las disposiciones anteriores.

México, D.F., diciembre 30 de 1979. Ignacio Vázquez Torres, D.P. Humberto A. Lugo Gil, S.P. Norberto Mora Plancarte, D.S. Rafael A. Tristán López, S.S. Rúbricas.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta y un días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y nueve. José López Portillo. Rúbrica. El Secretario del Trabajo y Previsión Social, Pedro Ojeda Paullada. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Enrique Olivares Santana. Rúbrica.

**TRANSITORIOS** de la reforma a la Ley Federal del Trabajo, publicados el 7 de enero de 1982.

**ARTÍCULO PRIMERO.** Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** La obligación de enterar las aportaciones y los descuentos a que se refieren los artículos 97, fracción III, 110 fracción III y 136, conforme a la base salarial establecida en el artículo 143, empezará a correr a partir del bimestre siguiente a aquél en que entre en vigor este Decreto.

**ARTÍCULO TERCERO.** Las solicitudes de devolución de fondo de ahorro que se hubieren presentado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones vigentes en la fecha de la presentación de la solicitud correspondiente.

México,D.F., a 29 de diciembre de 1981. Marco Antonio Aguilar Cortés, D.P. Blas Chumacero Sánchez, S.P. Silvio Lagos Martínez, D.S. Luís León Aponte, S.S. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días de diciembre de mil novecientos ochenta y uno. José López Portillo. Rúbrica. El Secretario del Trabajo y Previsión Social, Sergio García Ramírez. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Enrique Olivares Santana. Rúbrica.

**TRANSITORIOS** de la reforma de la Ley Federal del Trabajo, publicados el 30 de diciembre de 1983.

**PRIMERO.** Las solicitudes de entrega de depósitos presentadas con anterioridad a estas reformas y pendientes de ser resueltas, se atenderán en los

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

términos de las disposiciones legales anteriores a las propias reformas. Las solicitudes de entrega de depósitos presentadas con posterioridad a la iniciación de la vigencia de la reforma al artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo, se resolverán atendiendo a la norma vigente en el momento en que el derecho en que se funden se volvió exigible.

**SEGUNDO.** A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las aportaciones que se efectúen a favor de los trabajadores ya acreditados, se aplicarán íntegramente a constituir su fondo de ahorro.

**TERCERO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F., a 23 de diciembre de 1983. Luz Lajous, D.P. Raúl Salinas Lozano, S.P Xóchitl Elena Larena de G., D.S. Guillermo Mercado Romero, S.S. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintisiete días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y tres. Miguel de la Madrid Hurtado. Rúbrica. El Secretario del Trabajo y Previsión Social, Arsenio Farrell Cubillas. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Manuel Bartlett Díaz. Rúbrica.

**TRANSITORIOS** de la reforma a la Ley Federal del Trabajo, publicados el 13 de enero de 1986.

**PRIMERO.** Las solicitudes de entrega de depósitos y de liberación de adeudos presentadas con anterioridad a estas reformas y las que se presenten posteriormente, pero cuyos hechos generadores del derecho hayan surgido antes de su vigencia, serán resueltos conforme a dichas reformas.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, D.F., a 20 de diciembre de 1985. Dip. Fernando Ortiz Arana, Presidente. Sen. Socorro Díaz Palacios, Presidenta. Dip. Juan Moisés Calleja, Secretario. Sen. Guillermo Mercado Romero, Secretario. Rúbricas.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal a los veintiún días del mes de diciembre de 1985. Miguel de la Madrid H. Rúbrica. El Secretario de Gobernación. Manuel Bartlett D. Rúbrica. El Secretario de Trabajo y Previsión Social, Arsenio Farrell Cubillas. Rúbrica.

- **Ley del INFONAVIT**
- Se publica por primera vez en el diario oficial de la federación el 24 de abril de 1972 y por decreto del presidente Lic. Luís Echeverría Álvarez, de la cual solo resaltare sus diez primeros artículos por considerarlos fundamentales para el conocimiento de lo que es y para lo que fue creado:

### DECRETO

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Decreta:

### **LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

**Artículo 1o.-** Esta Ley es de utilidad social y de observancia general en toda la República.

**Artículo 2o.-** Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", con domicilio en la Ciudad de México.

**Artículo 3ro.-** El Instituto tiene por objeto:

**I.-** Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

**II.-** Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

**a).-** La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,

**b).-** La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y



El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

**III.-** Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y

**IV.-** Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece.

**Artículo 4o.-** El Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano. Para ello podrá coordinarse con otros organismos públicos.

**Artículo 5o.-** El patrimonio del Instituto se integra:

**I.-** Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal;

**II.-** Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos;

**III.-** Con los montos que se obtengan de las actualizaciones, recargos, sanciones y multas;

**IV.-** Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y

**V.-** Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refiere este artículo.

Las aportaciones de los patrones a las subcuentas de vivienda son patrimonio de los trabajadores.

*Artículo reformado DOF 06-01-1997*

**Artículo 6o.-** Los órganos del Instituto serán: la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, el Director General, dos Directores Sectoriales, la Comisión de Inconformidades, el Comité de Transparencia y Acceso a la Información y las Comisiones Consultivas Regionales.

Los integrantes de los órganos del Instituto serán responsables para con éste por el cumplimiento de las obligaciones que esta Ley les impone.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Los integrantes del Consejo de Administración, de la Comisión de Vigilancia, del Comité de Auditoría, de la Comisión de Inconformidades, del Comité de Transparencia y Acceso a la Información y de las Comisiones Consultivas Regionales, que en cualquier asunto relacionado con el mismo tuvieren o conocieren de un posible conflicto de intereses personal o de alguno de los demás miembros del Órgano, deberán manifestarlo y, el que tuviere el conflicto, abstenerse de toda intervención en dicho asunto. Igualmente deberán abstenerse de promover o participar, a título personal, en la atención de solicitudes, planteamientos o recursos que cualquier tercero promueva ante el Instituto.

*Artículo reformado DOF 01-06-2005*

**Artículo 7o.-** La Asamblea General es la autoridad suprema del Instituto, y se integrará en forma tripartita con cuarenta y cinco miembros, designados:

Quince por el Ejecutivo Federal,

Quince por las organizaciones nacionales de trabajadores, y

Quince por las organizaciones nacionales patronales.

Por cada miembro propietario se designará un suplente.

Los miembros de la Asamblea General durarán en su cargo seis años y podrán ser removidos libremente por quien los designe.

**Artículo 8o.-** El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, fijará las bases para determinar las organizaciones nacionales de trabajadores y patrones que intervendrán en la designación de los miembros de la Asamblea General.

**Artículo 9o.-** La Asamblea General deberá reunirse por lo menos dos veces al año.

**Artículo 10.-** La Asamblea General, tendrá las atribuciones y facultades siguientes:

*Párrafo reformado DOF 01-06-2005*

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**I.-** Examinar y en su caso aprobar, dentro de los últimos tres meses del año, el presupuesto de ingresos y egresos y los planes de labores y de financiamientos del Instituto para el siguiente año.

Aprobar el plan financiero a cinco años y sus actualizaciones.

*Fracción reformada a DOF 01-06-2005*

**II.-** Examinar y en su caso aprobar, dentro de los cuatro primeros meses del año, los estados financieros dictaminados por el auditor externo y aprobados por el Consejo de Administración, que resulten de la operación en el último ejercicio y el informe de actividades de la institución;

*Fracción reformada a DOF 01-06-2005*

**III.-** Decidir, señalando su jurisdicción, sobre el establecimiento y modificación o supresión de las Comisiones Consultivas Regionales del Instituto;

**IV.-** Aprobar las Reglas de Operación de los Órganos del Instituto, así como el Estatuto Orgánico del mismo y ordenar al Director General su expedición;

*Fracción reformada a DOF 01-06-2005*

**V.-** (Se deroga).

*Fracción derogada DOF 24-02-1992*

**VI.-** (Se deroga).

*Fracción derogada DOF 24-02-1992*

**VII.-** (Se deroga).

*Fracción derogada DOF 24-02-1992*

**VIII.-** Aprobar las políticas de crédito;

*Fracción reformada a DOF 01-06-2005*

**IX.-** Aprobar el Código de Ética del Instituto y ordenar al Director General su expedición;

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

*Fracción adicionada DOF 01-06-2005*

**X.-** Aprobar normatividad en materia de transparencia y acceso a la información y ordenar al Director General su expedición;

*Fracción adicionada DOF 01-06-2005*

**XI.-** Designar a propuesta de la Comisión de Vigilancia a los miembros del Comité de Transparencia y Acceso a la Información y de la Comisión de Inconformidades;

*Fracción adicionada DOF 01-06-2005*

**XII.-** Conocer los informes que le presente el Comité de Auditoría, así como los dictámenes de la Comisión de Vigilancia sobre la situación que guarda el sistema de control interno del Instituto;

*Fracción adicionada DOF 01-06-2005*

**XIII.-** Ratificar los nombramientos y remociones de los integrantes del Comité de Auditoría, y

*Fracción adicionada DOF 01-06-2005*

**XIV.-** Las demás a que se refiere la presente Ley y las necesarias para el cumplimiento de los fines del Instituto, que no se encuentren encomendadas a otro órgano del mismo.

*Fracción adicionada DOF 01-06-2005*

- 
- 
- [Reglamento de la Ley del INFONAVIT en Materia de Transparencia y Acceso a la Información](#)

Tiene por objeto reglamentar las obligaciones de transparencia, acceso a la información y a los datos personales, su corrección, y la organización de archivos a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como garantizar el acceso a la información en posesión de dicho Instituto.

-

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

- **Ley del Seguro Social**
- Este organismo tiene mucho que ver en la función del INFONAVIT en virtud de que los trabajadores derechohabientes afiliados al IMSS son también los derechohabientes del INFONAVIT y porque hoy en día las bases de datos de ambos organismos están vinculadas para dar mayor certeza de los trabajadores en activo y quienes para ser objeto de un crédito deben estar ligados con una fuente de trabajo, garantizando así la amortización de sus créditos. Además de que con esta vinculación también se evita que los patrones evadan su obligación constitucional de aportar sus cuotas obrero patronales que les corresponden por sus trabajadores y la consecuente retención de los descuentos que por amortización hacen los trabajadores beneficiados con un crédito de vivienda.
- **Reglas para el Otorgamiento de Créditos**
- En estas están plasmados los lineamientos a los que se regirán los trabajadores para el ejercicio de su crédito y de las cuales por cuestión de espacio solo anexo algunas de las mas importantes, aunque a mi criterio deberá el lector interesarse por conocer el contenido de todas si en realidad desea conocer íntegramente como es el otorgamiento del crédito de interés social del INFONAVIT.

**REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

=====

Al margen un logotipo que dice INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. Con fundamento en los artículos 16, fracción IX y 47, de la Ley del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en las sesiones ordinarias números 628, 658 y 664, celebradas los días 24 de septiembre de 2003, 22 de febrero de 2006 y 23 de agosto de 2006, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT emitió las Resoluciones RCA-0659-09/03, RCA-1397-02/06 y RCA-1554-08/06, respectivamente, mediante las cuales se aprobaron diversas adecuaciones a las “REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES”, mismas que entrarán en vigor a partir del uno de enero de 2007, previa publicación en el Diario Oficial de la Federación.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

=====  
=====

**SUJETOS DE LOS CRÉDITOS**

**PRIMERA.** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sólo otorgará créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el propio Instituto y que no hayan recibido apoyos financieros del INFONAVIT en términos de los Artículos 42 y 43 BIS de la Ley del Instituto.

Los trabajadores podrán recibir créditos del Instituto por una sola vez.

**OBJETO DE LOS CRÉDITOS**

**SEGUNDA.** Los créditos que otorgue el Instituto a los trabajadores se aplicarán a:

- A).** En línea II, a la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el INFONAVIT;
- B).** En línea III, a la construcción de vivienda;
- C).** En línea IV, a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y
- D).** En línea V, al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

El otorgamiento de los créditos estará sujeto a la disponibilidad de recursos aprobados por el Instituto, conforme a su programa financiero.

**CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA**

**TERCERA.** La vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar, o por la que se pretenda cubrir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos, deberá ser cómoda e higiénica y estar ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana: servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica. La vivienda deberá tener una vida útil probable de 30 años, a partir del otorgamiento del crédito y ser garantía suficiente del mismo.

**CUARTA.** La vivienda de que se trate deberá tener uso habitacional. No serán susceptibles de ser objeto de crédito aquellos inmuebles que se destinen a accesorias o locales comerciales y, en general, inmuebles de productos.

**VALOR MÁXIMO DE LAS VIVIENDAS**

**QUINTA.** El valor máximo de las viviendas que podrán ser objeto de los créditos que otorgue el Instituto en los destinos señalados en la Regla Segunda, será de trescientas veces el salario mínimo mensual del D.F., a fin de preservar el interés social de éstas, y continuar obteniendo los apoyos y facilidades regulatorias correspondientes. Este límite podrá ampliarse hasta trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual del D.F. o lo que determine el H. Consejo de Administración para los casos del Distrito Federal y otras localidades.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

## GARANTÍA HIPOTECARIA

**SEXTA.** En todos los casos, al formalizarse los créditos, deberá constituirse hipoteca en primer lugar a favor del Instituto.

- [Tablas de Montos Máximos](#)
- Estas nos sirven para conocer el monto máximo de crédito que podemos obtener de acuerdo con nuestra edad y el salario que tenemos en el momento de la consulta, es por ello que las siguientes tablas contienen los diferentes salarios en veces salario mínimo mensual que van desde 1 hasta 11 o mas. Se demuestra que a medida de que ganamos mas y tenemos menor edad se obtienen los mejores máximos de crédito

**TABLA DE MONTOS MÁXIMOS DE LOS CRÉDITOS QUE OTORGA A SUS DERECHOHABIENTES EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

TABLAS DE MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO																					
		Salario (VSMMDF)																			
		1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
e d a d	Hasta 35	63	70	76	83	89	89	94	97	101	104	106	110	114	118	122	125	129	133	135	139
	36	61	68	74	81	87	87	92	95	99	102	104	108	112	116	120	123	127	131	133	137
	37	60	67	73	79	85	85	90	94	97	100	102	106	110	114	118	121	125	129	132	135
	38	59	66	71	78	84	84	88	92	95	98	100	104	108	113	116	119	123	127	130	133
	39	58	64	70	76	82	82	86	90	94	96	98	102	106	111	114	117	120	124	127	131
	40	56	63	68	74	80	80	84	88	92	95	96	100	104	109	112	114	118	122	125	129
	41	55	61	67	73	78	78	82	86	90	93	95	98	102	106	110	113	116	120	122	126
	42	54	60	65	71	76	76	80	84	88	91	93	95	99	104	108	110	114	117	120	124
	43	52	58	63	69	74	74	78	81	85	88	90	94	97	101	105	108	111	114	117	121
	44	51	56	61	67	72	72	76	79	83	86	88	91	95	99	102	105	109	112	114	118
	45	49	55	59	65	69	69	74	76	80	83	85	89	92	96	99	102	106	109	112	115
	46	47	53	57	63	67	67	71	75	78	80	83	86	89	94	96	99	102	106	109	112
	47	46	51	55	60	65	65	69	72	76	78	80	83	86	91	94	96	99	103	105	109
	48	44	49	53	58	62	62	66	69	73	76	77	80	83	87	91	93	96	99	102	105
	49	42	47	51	55	59	59	63	66	70	72	74	77	80	84	87	90	93	95	98	101
	50	40	45	48	53	57	57	60	63	66	69	71	74	76	80	83	86	89	92	95	97
	51	38	42	46	50	54	54	57	60	63	66	68	71	74	76	79	82	85	88	90	93
	52	36	40	43	47	51	51	54	57	59	62	64	67	70	73	76	77	80	83	86	89
	53	34	37	41	45	48	48	51	54	57	58	60	63	65	70	72	74	76	78	81	84
	54	31	35	38	42	45	45	47	50	53	55	57	59	61	64	67	69	72	74	76	78
	55	29	32	35	38	41	41	44	46	49	51	53	55	57	60	62	64	66	69	71	74
56	27	30	32	35	38	38	40	42	45	47	48	51	53	55	57	59	61	63	65	68	
57	24	27	29	32	34	34	37	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	57	59	61	
58	21	24	26	28	30	30	32	34	37	38	39	41	42	45	47	48	50	52	54	56	
59	19	21	23	25	26	26	28	30	32	33	34	36	38	39	40	42	44	45	47	49	
60	16	18	19	21	22	22	23	25	27	28	29	30	32	34	35	36	38	38	40	41	
61	13	14	15	17	18	18	19	20	21	22	23	25	26	27	28	29	31	32	33	34	
62	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	18	19	19	20	21	22	23	24	25	26	
63	6	7	8	9	9	9	10	10	11	12	12	13	13	14	15	15	16	17	17	18	
64	3	3	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	6	7	7	7	8	8	8	

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

TABLAS DE MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO																					
		Salario (VSM MDF)																			
		3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
e d a d	Hasta 35	142	142	143	143	144	145	146	147	148	149	150	152	155	158	162	166	166	166	167	167
	36	140	140	141	141	142	143	144	145	146	147	148	151	153	156	160	164	164	164	165	165
	37	138	138	139	139	140	141	142	143	145	146	147	150	152	155	159	163	163	163	164	164
	38	135	136	137	137	138	140	141	142	143	144	145	148	151	153	157	161	161	161	162	162
	39	133	134	135	135	136	138	139	140	141	142	143	146	149	152	155	159	159	159	160	160
	40	132	132	133	133	134	136	137	138	139	140	141	144	147	150	153	157	157	157	158	159
	41	129	130	131	132	133	133	135	136	137	138	139	142	145	148	152	155	155	155	156	156
	42	127	127	129	129	131	132	133	134	135	136	137	140	143	146	150	153	153	153	154	154
	43	124	124	126	127	128	130	131	132	133	134	135	138	141	143	147	151	151	151	152	152
	44	121	122	123	124	125	127	128	130	131	132	133	135	138	141	145	149	149	149	150	150
	45	117	118	120	121	122	124	125	127	128	129	130	133	135	138	142	146	146	146	147	147
	46	114	115	117	118	119	121	122	124	125	126	127	130	133	135	139	142	142	143	144	144
	47	111	113	114	115	116	118	119	121	122	123	124	127	130	133	135	139	139	139	140	141
	48	108	109	111	112	113	114	116	117	119	120	121	123	126	129	132	135	135	136	137	137
	49	104	105	107	108	109	111	113	114	115	116	117	119	122	125	129	132	132	133	133	133
	50	99	101	103	104	105	107	109	110	112	113	114	115	118	121	124	128	128	128	129	130
	51	95	96	98	99	101	103	104	106	107	108	109	112	114	116	120	123	123	123	125	125
	52	91	92	94	95	96	98	99	101	103	104	104	107	110	112	114	118	118	118	119	120
	53	86	87	89	91	92	94	95	96	97	99	99	102	104	107	110	113	113	114	114	114
	54	80	82	84	85	86	88	90	91	93	94	95	96	98	101	104	107	107	107	109	109
55	76	76	78	80	81	82	84	86	87	88	89	91	93	95	97	100	100	101	102	102	
56	70	71	73	74	75	76	78	79	81	82	82	84	86	89	91	94	94	95	95	95	
57	63	65	66	68	69	70	72	73	75	76	76	77	79	81	84	86	86	87	88	88	
58	57	58	59	61	62	63	65	66	67	68	69	70	72	74	76	78	78	78	79	80	
59	50	51	53	54	55	56	57	58	59	60	60	62	64	65	68	70	70	70	71	71	
60	42	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	57	58	60	60	60	61	61	
61	35	36	37	38	38	39	40	41	42	43	43	44	45	47	48	50	50	50	51	51	
62	27	27	28	29	30	31	31	32	33	33	34	35	36	37	38	38	38	38	39	39	
63	18	19	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	25	25	26	26	27	27	27	
64	9	9	9	10	10	10	11	11	11	11	11	12	12	13	13	14	14	14	14	14	



El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

TABLAS DE MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO																					
		Salario (VSMMDF)																			
		5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
e d a d	Hasta 35	177	177	178	178	179	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	36	177	177	178	178	179	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	37	177	177	178	178	179	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	38	177	177	178	178	179	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	39	177	177	178	178	179	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	40	177	177	178	178	179	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	41	174	174	175	175	176	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	42	172	172	173	173	174	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	43	170	170	171	171	172	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	44	167	167	168	168	169	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	45	164	164	165	165	166	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
	46	161	161	162	162	163	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	
	47	157	157	158	158	159	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	
	48	153	153	154	154	155	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	
	49	149	149	150	150	151	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	
	50	145	145	146	146	146	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
	51	140	140	141	141	141	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	
	52	134	134	135	135	136	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	
	53	129	129	129	129	130	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	
	54	122	122	123	123	124	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	
55	115	115	116	116	116	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126		
56	108	108	108	108	109	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118		
57	99	99	100	100	100	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109		
58	90	90	91	91	91	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99		
59	80	80	81	81	81	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88		
60	70	70	70	70	70	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76		
61	58	58	58	58	59	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63		
62	45	45	45	45	46	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49		
63	31	31	31	31	32	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34		
64	16	16	16	16	16	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18		

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

TABLAS DE MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO																				
Salario (VSMMDF)																				
	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9
Hasta 35	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
36	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
37	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
38	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
39	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
40	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
41	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
42	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
43	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
44	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
45	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
46	176	176	176	176	176	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
47	172	172	172	172	172	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
48	168	168	168	168	168	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
49	163	163	163	163	163	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
50	158	158	158	158	158	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
51	153	153	153	153	153	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173
52	147	147	147	147	147	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
53	141	141	141	141	141	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
54	134	134	134	134	134	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
55	126	126	126	126	126	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
56	118	118	118	118	118	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
57	109	109	109	109	109	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
58	99	99	99	99	99	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
59	88	88	88	88	88	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
60	76	76	76	76	76	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
61	63	63	63	63	63	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
62	49	49	49	49	49	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
63	34	34	34	34	34	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
64	18	18	18	18	18	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

TABLAS DE MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO																					
Salario (VSM MDF)																					
	9.0	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10.0	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	11.0 y Más
<b>Hasta 35</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>36</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>37</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>38</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>39</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>40</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>41</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>42</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>43</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>44</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>45</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>46</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>47</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>48</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>49</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>50</b>	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>51</b>	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173
<b>52</b>	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
<b>53</b>	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
<b>54</b>	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
<b>55</b>	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
<b>56</b>	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
<b>57</b>	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
<b>58</b>	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
<b>59</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>60</b>	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
<b>61</b>	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
<b>62</b>	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
<b>63</b>	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
<b>64</b>	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20

- 
- 
- [Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT](#)
- [Tabla cronológica de reformas a la Ley del INFONAVIT y a sus reglamentos](#)

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**Monto máximo de crédito y valor de la vivienda 2007**

Salario Mínimo Diario del D.F.	\$50.57
Salario Mínimo Mensual del D.F.	\$1,537.328

CONCEPTO	Veces Salario Mínimo Mensual Vigente del D.F. (VSMMVDF)	PESOS \$
Monto máximo de crédito (MMC) que puede otorgar el Instituto	180	\$276,719.04
Capacidad de Compra (CDC) Cantidad máxima con la que se puede contar, que se compone de: MMC, más saldo en la subcuenta de vivienda, menos gastos de titulación, para trabajadores con ingreso de hasta 10 VSMM,	210	\$322,838.88
Capacidad de Compra (CDC) Cantidad máxima con la que se puede contar, que se compone de: MMC, más saldo en la subcuenta de vivienda, menos gastos de titulación, para trabajadores con ingreso mayor a 10 VSMM,	220	\$338,212.16
Valor máximo de la vivienda en los Estados de la República	300	\$461,198.40
Valor máximo de la vivienda en el Distrito Federal	350	\$538,064.80
Valor máximo de la vivienda "Económica"	117.0631	\$179,964.38
Valor máximo de la vivienda en "Cofinavit"	350	\$538,064.80
Valor máximo de la vivienda en "Apoyo INFONAVIT"	1,230	\$1,890,913.44

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?



### LA VALUACIÓN EN INFONAVIT.

#### Orígenes:

El avalúo en la vivienda INFONAVIT data desde sus orígenes aunque solo como un trámite que se llevaba a cabo en el momento de la escrituración y no como es en la actualidad, un requisito para la continuidad de un proceso de crédito. Éste servía para calcular el impuesto que debería pagarse por el traslado de dominio, lo realizaba un perito valuador que era seleccionado por el notario y este documento pasaba a formar parte del expediente de vivienda.

No fue una tarea sencilla ya que no había antecedentes de una demanda de gran magnitud de avalúos y escrituras como la requería el INFONAVIT, ya que el crédito masivo no se daba por aquellos años, porque las instituciones de crédito no daban fácilmente un crédito hipotecario, fue hasta la creación del INFONAVIT, que se da masivamente este tipo de instrumento, por ello la capacidad de trabajo de los pocos notarios que había así como de peritos valuadores se vio rebasada para cubrir el número de escrituras y avalúos que habría de realizarse, esto trajo como consecuencia grandes beneficios de fuentes de trabajo tanto para las notarias como para los peritos valuadores a nivel nacional.

Durante la elaboración de estos hubo la dificultad de cómo tomar el valor a aplicar ya que al no haber antecedentes, el valor físico como el de rentas eran los que prevalecían, así los valuadores tuvieron que basar sus estimaciones de valor acorde con los costos de construcción, pero estos se vieron un tanto controlados en virtud de los convenios que realizó el INFONAVIT, con los fabricantes de materiales, minas de materiales pétreos, reserva territorial, y en lo correspondiente a la mano de obra hubo que realizar tabuladores de precios unitarios tanto para edificación como urbanización donde se vieran reflejados los rendimientos tanto de mano de obra como de materiales y equipo, para lo cual se basó en la experiencia de los técnicos del propio instituto, todos ellos con capacidad y experiencia comprobables ya que uno de los requisitos fundamentales para poder formar parte del área técnica es que deberían ser ingenieros y arquitectos titulados, por ello la calidad del trabajo realizado estaba garantizado, algo que llena de orgullo de una más de las aportaciones que el INFONAVIT

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

dio a la industria de la construcción, al contar mensualmente con unos tabuladores tan confiables que el banco de México solicitaba para la generación de sus índices en materia de construcción, y no fue solo el banco de México quien requería de este trabajo, sino que a su vez muchos otros organismos nacionales e internacionales requerían de esta información, tal es el caso de la SEDESOL, CNIC, FONHAPO, etc.

Mucho se tuvo que trabajar para lograr controlar el mercado de los insumos ya que al desarrollarse masivamente la construcción a nivel nacional, el mercado no estaba preparado para la producción de vivienda en gran escala y hubo que apoyar a los estados para que contaran con el suficiente abasto de estos a precios preferenciales, por ello se realizaba una investigación de mercado mensualmente, esta llevada a cabo por personal del mismo instituto, así ingenieros y arquitectos realizamos esta labor con la única misión de detectar aquellos proveedores que viendo el negocio tan lucrativo, trataban de aprovecharse para encarecer los mismos en beneficio propio sin importar la labor social del INFONAVIT. Esta labor dio como resultado el garantizar a los desarrolladores precios justos y como consecuencia los valores de la vivienda estaban dentro del rango social que se requería para este tipo de viviendas.

#### Justificación.

Para darse una idea de lo anterior habrá que considerar que durante el primer año de trabajo de este instituto el efecto de la industria de la construcción tuvo un crecimiento del 13% con respecto del año anterior que solo marcaba el 1%. En los inicios el INFONAVIT tuvo que implementar mecanismos en todos los rubros en virtud que el concepto de vivienda de interés social era prácticamente desconocido por lo que el valor de la vivienda estaba en función del análisis y control sobre tabuladores de precios unitarios que eran revisados mensualmente. Como primer análisis se determinó una necesidad total de vivienda en todo el país del orden de 9 millones de viviendas de las cuales un 55% estaba satisfecha y un 45% permanecía aun sin satisfacer. En términos de demanda real, es decir de aquella que va acompañada de capacidad de pago, se encontró que la demanda efectiva exigía una existencia de viviendas de 5 millones de unidades, del cual se considero que existía un 54% satisfecho y que se presentaba un déficit de 2.3 millones de viviendas.

En resumen, se considero que el INFONAVIT, en cifras muy gruesas, debía de enfrentarse al reto de generar los mecanismos suficientes para atacar un déficit acumulado hasta 1970 de poco mas de 800 mil viviendas

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

abarcando esta cifra en todos los tipos de demanda (vivienda nueva y vivienda en deterioro). Para precisar la cifra a 1976 habría que añadir a las 800 mil las unidades adicionales que se requieren por el crecimiento demográfico y que pueden ascender a 180 mil, para totalizar una cifra global de un millón. Considerando los programas del instituto en su etapa 1972-1976 supusieran la promoción de 120 mil viviendas, es de concluirse que en sus primeros años atendió al 12% del déficit.

La evaluación de los programas del INFONAVIT se completa considerando que sus créditos se han dirigido en un 80% a los marginados del crédito para vivienda, que de no ser por las condiciones favorables en que la nueva institución otorga créditos, no habrían tenido acceso a apoyos crediticios para mejorar sus condiciones habitacionales.

Con lo expuesto podemos entender el beneficio que para la valuación ha traído desde sus inicios esta institución y que al generarse un gran número de viviendas, detrás de cada una de ellas hay una fuente de trabajo para un valuador.

Es a partir del 24 de septiembre del 2001 cuando se lanza en las ciudades de Saltillo, Mérida, Guadalajara y el Distrito Federal un plan piloto de sustitución del valor de referencia por el de valor comercial (avalúo).

El objetivo fue generar indicadores que permitieran evaluar el impacto de la sustitución del sistema de valores referenciales por el valor comercial de avalúo inmobiliario, tanto para los procesos internos del Instituto como para la comercialización de las viviendas

Qué se buscó con este proyecto:

- Promover el precio comercial como elemento primordial para la toma de decisiones de los derechohabientes que desean adquirir una vivienda, así como para quien la ofrezca. Es decir, sustituir el precio de referencia por el precio surgido de un avalúo realizado por peritos.
- Darle al trabajador más elementos para que pueda seleccionar la vivienda que satisfaga mejor sus expectativas de acuerdo con su capacidad de compra. Esto es, que puedan negociar con una base sólida el precio de la vivienda así como comparar precio y calidad.
- La automatización de los diferentes procesos de presentación, evaluación y vinculación de la oferta. Lo que permitirá incrementar la productividad del Instituto.
- Promover la competencia entre las empresas constructoras al reconocer ubicación y terminados en los avalúos.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

El avalúo a lo largo de los 35 años de existencia de este instituto también se ha adecuando a las condiciones en cada etapa y modificaciones con las cuales se ha modernizado la vivienda infonavit, hasta llegar en la actualidad a la creación de las unidades de valuación para atender, a lo largo y ancho de nuestro país, la gran demanda de trabajo en los diferentes tipos de crédito que otorga así como también de los generados por organismos de vivienda creados en paralelo desde 1972 a la fecha y que también tienen programas de créditos de vivienda de interés social, como lo son el FOVISSTE, SHF, etc.

### **Precios de la Vivienda INFONAVIT**

En 2002, se implantó a nivel nacional el nuevo esquema de precios de la vivienda INFONAVIT, sustituyendo el esquema de precios referenciales por un criterio de valor de avalúo, para lo cual:

- **Se implementó la operación del esquema de avalúo tradicional a nivel nacional y se elaboraron los procedimientos de asignación, solicitud y pago de avalúo.**
- Se mejoraron los procedimientos mediante la descentralización a las delegaciones regionales de la firma de contratos de opción de venta, la reducción del número de copias de avalúos, el pago electrónico de los avalúos a las instancias de valuación y la introducción del pago del avalúo a cargo del derechohabiente como objeto del crédito.
- Se diseñó un Sistema de Avalúo Electrónico, iniciando su operación en Aguascalientes en donde, de forma institucional, se realizaron 1,037 avalúos.
- El INFONAVIT suscribió convenios con 10 bancos, 13 SOFOLES y el Colegio Nacional Correduría Pública, para coordinar la prestación del servicio de valuación inmobiliaria.
- Se introdujo un esquema secuencial para llevar a cabo la selección de las instancias que prestan el servicio de valuación de la oferta de paquetes de vivienda en Línea II; para el resto de las líneas de crédito, sobre todo en el mercado abierto individual, los derechohabientes seleccionan a la instancia de valuación de su preferencia, registrada en el Instituto.
- Se llevó a cabo un proceso continuo de difusión y retroalimentación del programa a nivel nacional, capacitando en pláticas y conferencias directas a un número aproximado de 3,000 personas de bancos, SOFOLES, empresas desarrolladoras, peritos valuadores y de áreas de crédito, jurídico y técnica del Instituto. Los resultados que se han obtenido con este nuevo esquema son:
  - 190,615 viviendas aprobadas por el H. Consejo de Administración bajo este esquema.
  - 11,634 viviendas incorporadas que originalmente se contrataron bajo el esquema de valores de referencia.



## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

- Más de 127,000 avalúos realizados, que equivalen a más del 46.0% de los créditos otorgados en el año.
- Se estimuló la diversificación de oferta, lo que permitirá tener viviendas para cumplir la meta crediticia y lograr una mayor cobertura entre los diferentes sectores de los derechohabientes.
- Se mejoraron las características de la vivienda y su equipamiento urbano en muchos desarrollos, ya que se percibe una competencia por ofrecer mejores viviendas y mejores desarrollos urbanos.
- Se reconocen en el valor de mercado mejores características de ubicación y superficie de lote y de la vivienda.
- Se identifica de forma transparente el precio real de la vivienda, ya que el derechohabiente la negocia con el oferente con base en el avalúo.
- Se mantiene la certidumbre en la presentación de la oferta.

### **Desregulación**

Buscando promover que la calidad de las viviendas sea responsabilidad de los desarrolladores, se desreguló la Norma Técnica y se simplificaron y estandarizaron los principales procedimientos relacionados con la oferta como son vivienda económica, Línea II, avalúos y verificación, entre otros. De esta forma, disminuyó el tiempo de dictaminación de los paquetes de Línea II, de 45 a ocho días y el de selección, asignación y contratación de empresas de verificación, de 15 a seis días.

En este mismo sentido, se desreguló la validación de materiales y procedimientos de construcción. Ahora los desarrolladores deben cumplir con las disposiciones y reglamentos de las autoridades federales, estatales y municipales en materia de construcción, desarrollo urbano y medio ambiente; y los materiales y procedimientos de construcción deben cumplir con las normas mexicanas correspondientes.

Paralelamente a la desregulación interna de la normatividad, el Instituto ha participado en la CONAFOVI y en el Comité Consultivo Nacional de Normalización de Seguridad y Servicios de la Edificación (CCONNSSE), en la elaboración de dos Normas Oficiales Mexicanas y cinco Normas Mexicanas, relacionadas con las actividades y los agentes participantes en el proceso de edificación de la vivienda.

### **Plusvalía de la Vivienda**

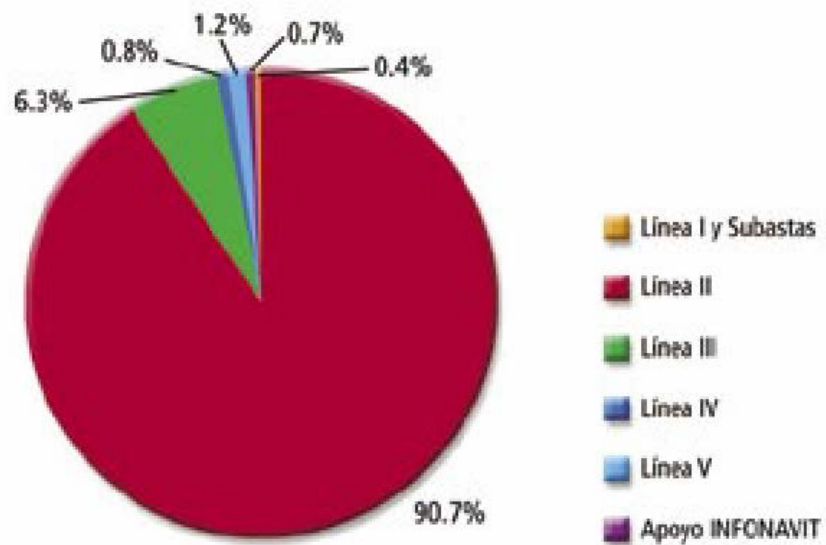
A fin de mantener la plusvalía de la vivienda, que representa el patrimonio del trabajador, se inició el diseño de un programa para incentivar a los desarrolladores de vivienda a ofrecer un servicio postventa eficiente y para concientizar al acreditado de la importancia del mantenimiento de su vivienda. Asimismo, se realizó un análisis del régimen de condominio en cada entidad federativa para fomentar el desarrollo de vivienda en condominio horizontal o vertical, lo que facilita la organización de cada comunidad para mantener sus viviendas y con ello su plusvalía.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**Importe Promedio de los Créditos Registrados**



**Distribución de la Inversión**



## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **Avalúo**

Es un documento que se genera a partir de la observación del comportamiento de mercado que elaboran los peritos valuadores sobre el valor de los inmuebles y que es certificado por la Unidad de Valuación en cuyo padrón se encuentre inscrito el perito valuador.

El avalúo es la certificación del valor comercial de una vivienda en pesos mexicanos, referida a una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble, su ubicación, los precios del mercado y la capitalización por renta, con una vigencia de 6 meses y efectuada por un perito valuador debidamente acreditado.

### **Avalúo- fiscal**

Es un documento que se genera del dictamen de valor que elaboran los peritos valuadores autorizados por los catastros de algunos Gobiernos Estatales, para el cálculo del impuesto sobre adquisición de inmueble, trámite que requiere el notario para la individualización de la vivienda. Esto aplica solamente en algunas entidades federativas por disposición de dichas autoridades. En algunas entidades federativas se utiliza el mismo avalúo que se utilizó para el trámite de crédito.

### **Avalúo inmobiliario**

Dictamen elaborado por un perito valuador sobre el valor de un inmueble y certificado por la Unidad de Valuación en cuyo padrón se encuentre inscrito el perito valuador responsable.

La determinación del valor comercial de una vivienda es en pesos mexicanos, referida a una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble, su ubicación, los valores físicos y del mercado, efectuadas por un perito valuador debidamente acreditado.

### **Marco normativo.**

El avalúo en la vivienda INFONAVIT siempre ha estado normado por las disposiciones legales que han dispuesto las instituciones de crédito, en un inicio por la SHCP, después por CNBV y SHF.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

	Número de circular/referencia	38
1003	Fecha	2 de julio del 2000.
	Destinatario(s) de la Circular	de Coordinador del Distrito Federal, Delegados Regionales y Representantes de la Dirección General.
	Asunto de la circular	de la <a href="#"><u>En atención a la Circular N° 29, sobre las disposiciones de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el acuerdo número 386 tomado por el Comité Interno de Análisis de Operaciones en su sesión 25/2000, de julio 5 de 2000, para que las viviendas que se ofertan en mercado abierto cuenten con avalúos elaborados por una Institución de Crédito, se han celebrado convenios de colaboración entre el Instituto y los Bancos Scotiabank Inverlat, Bital, BBVA Bancomer y Bansi (Anexo 1).</u></a>
	Firmante	Lic. Guillermo Pérez de León, Subdirector General Jurídico y de Fiscalización, Arq. Belinda Ramírez Reyes, Subdirectora General Técnica, Ing. Gustavo Martínez Pérez, Subdirector General de Administración, C.P. José Lima Morones, Contralor Interno, C.P. Carlos J. Araiza Estrada, Coordinador Regional de la Zona Centro, Lic Mabel Zurita Ojeda, Coordinadora Regional de la Zona Sureste, Ing. Gerardo Soberón Félix, Coordinador Regional de la Zona Noreste/Pacífico, Arq. Ernesto Gómez Gallardo Latapí, Coordinador Regional de la Zona Noreste.

### **LÍNEAS DE CRÉDITO.**

El INFONAVIT para poder otorgar créditos de vivienda tuvo que implementar un mecanismo para definir sobre que tipo de necesidad tenía el trabajador para poder realizar el sueño de tener una vivienda digna y ejercer su derecho a un crédito de vivienda. Después de varios estudios se identificaron cinco prioridades por atender que van desde el trabajador que solo contaba con su salario hasta aquellos que ya contaban con una vivienda pero que esta la tenía hipotecada, por lo tanto corría el riesgo de perderla si no pagaba las mensualidades que año con año incrementaban considerablemente, ya que

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

este crédito era ante una institución bancaria, que por lógica tiene que obtener ganancia por el capital otorgado para el crédito.

Originalmente fueron cinco las líneas de crédito de las cuales el derechohabiente seleccionaba la que mas le convenía:

**Línea I.-** Vivienda construida y financiada por INFONAVIT.

**Línea II.-** Vivienda construida por empresas constructoras bajo el esquema de paquetes.

**Línea III.-** Compra a terceros, esta se refería a la compra de una vivienda usada que se le compraba a un particular.

**Línea IV.-** Construcción de vivienda en terreno propio, para este esquema si el trabajador contaba con su terreno podía solicitar su crédito para construir su vivienda.

**Línea V.-** Pago de pasivos, este se refiere a que su crédito lo podía destinar a pagar la hipoteca que tenía cuando había comprado su vivienda por medio de in crédito bancario.

A través de los 35 años de vida del INFONAVIT, estas líneas han sufrido cambios y en la actualidad solo quedan cuatro.

**Línea II.-** Compra de vivienda nueva o usada, esta puede ser a través de paquetes de vivienda ofertados por los desarrolladores de vivienda o por mercado abierto, que se refiere a la adquisición de vivienda nueva o usada ofertada por particulares.

**Línea III.-** Construcción de vivienda en terreno propio o el de tu cónyuge si estas casado bajo el esquema de sociedad conyugal.

**Línea IV.-** Ampliar, remodelar o mejorar tu vivienda.

**Línea V.-** Pago de pasivo de tu vivienda si esta la adquiriste por medio de un crédito bancario o de una SOFOL, por un préstamo que te otorgo para la adquisición, reparación, construcción, ampliación o mejora de tu vivienda.

Es claro observar que lo que antes e llamo línea I ha desaparecido en la actualidad y esto es debido a que el INFONAVIT en su origen tuvo que ser constructor para poder cumplir su mandato constitucional en un tiempo en que no había la cantidad suficiente de constructoras que se dedicaran a la construcción de vivienda de interés social.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Actualmente el padrón de empresas constructoras dedicadas a este tipo de vivienda asciende a más de 5000, en todo el país por lo que a esto se debe el gran número de viviendas que bajo el esquema INFONAVIT se destina a cubrir la demanda de los derechohabientes de este instituto y demás organismos que destinan sus créditos a vivienda de interés social.

### **Vivienda en Mercado abierto (paquete)**

Desarrollo de viviendas nuevas cuya construcción no es financiada por el Instituto y se presenta en su conjunto por los oferentes para su registro.

### **Vivienda en Mercado abierto individual nueva**

Vivienda cuyo proceso de obra ha concluido, que nunca ha sido habitada, que tiene hasta 3 años de antigüedad, que cuenta con urbanización y los servicios básicos en operación.

### **Vivienda en Mercado abierto individual usada**

Vivienda que ha sido habitada y cumple con las disposiciones emitidas por las autoridades municipales, estatales y federales en materia de construcción, desarrollo urbano y medio ambiente.

### **Vivienda Tradicional**

Viviendas de precios mayores a \$179,964.38 (117.0631 VSM MDF).

### **Vivienda Progresiva**

Vivienda con un núcleo espacial básico consistente en baño, cocina, área de usos múltiples, patio de servicio, y una recámara en tipología de unifamiliar, dúplex o multifamiliar horizontal con solución y posibilidad arquitectónica y estructural de crecimiento, cuya construcción fue ejecutada conforme a la licencia de construcción y a las especificaciones ofertadas.

### **Vivienda Terminada**

Vivienda integrada por estancia - comedor, cocina, recamaras, un baño completo, área de guardado y patio de servicio, cuya construcción fue ejecutada conforme a licencia de construcción y a las especificaciones ofertadas.

### **Vivienda Económica**

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Vivienda progresiva o terminada con un precio de venta no mayor a 117.631 VSMDF.

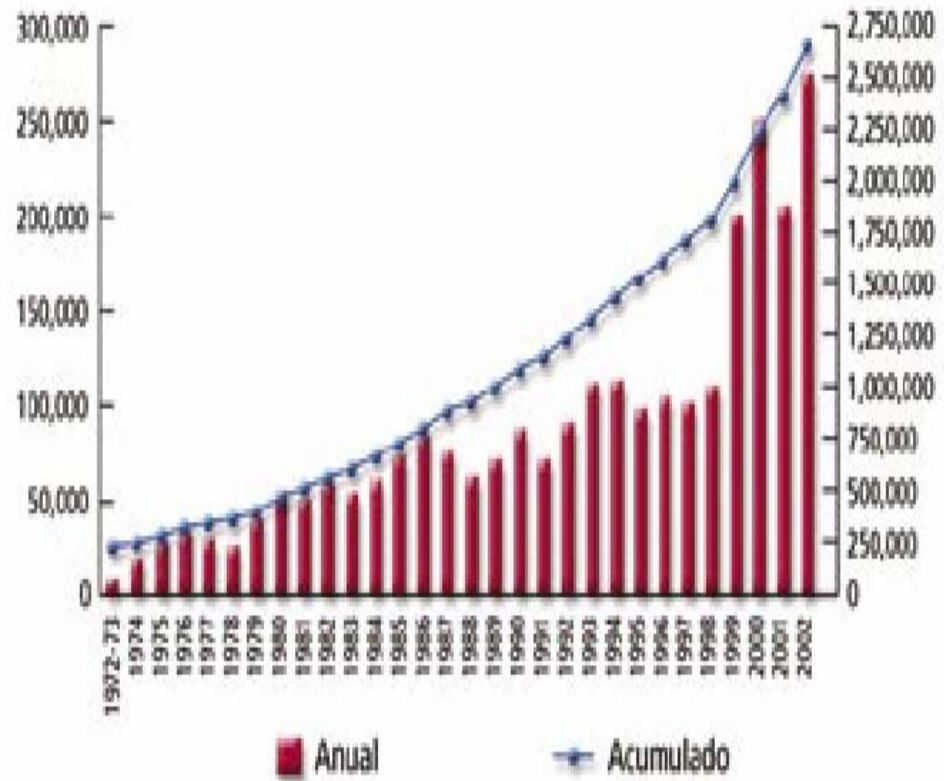
**Vivienda con seguro**

Vivienda progresiva o terminada que cuenta con un seguro de calidad estructural de 10 años y de acabados por 2 años emitida por una institución reconocida por la AMIS

**Vivienda sin inicio de obra**

Vivienda cuyos trabajos ejecutados no rebasen, como máximo, la cimentación.

## Ejercicio Crediticio 1972 - 2002 (créditos)





El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

De los 275,000 créditos otorgados en el año, 27,926 fueron destinados para la adquisición de vivienda económica y 1,332 se formalizaron al amparo del Programa Apoyo INFONAVIT.

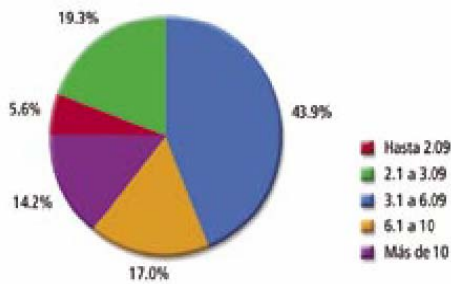
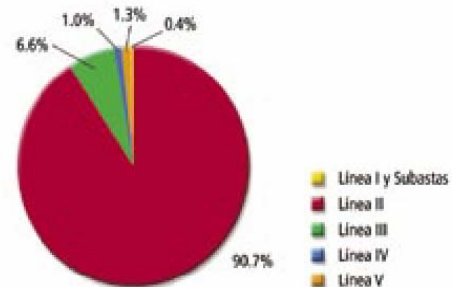
<b>Tipo</b>	<b>Créditos ejercidos</b>	<b>%</b>
Vivienda Tradicional	245,742	89.4%
Vivienda Económica	27,926	10.2%
Apoyo INFONAVIT	1,332	0.5%
<b>Total</b>	<b>275,000</b>	<b>100.0%</b>

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

La distribución de créditos por línea y nivel de ingreso fue como sigue:

Línea	Créditos ejercidos*
Línea I y Subastas	1,200
Línea II	247,583
Línea III	18,188
Línea IV	2,667
Línea V	3,630
<b>Total</b>	<b>273,668</b>

\* No considera los créditos otorgados al amparo del Programa Apoyo INFONAVIT



Cajón salarial (VSM)	Créditos ejercidos*
Hasta 2.09	15,398
2.1 a 3.09	52,917
3.1 a 6.09	119,982
6.1 a 10	46,612
Más de 10	38,759
<b>Total</b>	<b>273,668</b>

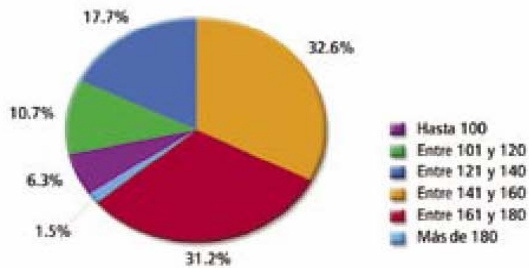
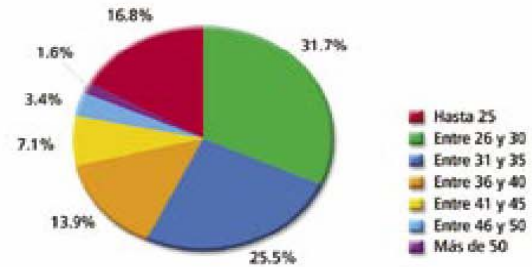
\* No considera los créditos otorgados al amparo del Programa Apoyo INFONAVIT

La distribución de los créditos por edad del derechohabiente, se concentra en trabajadores que tienen entre 26 y 35 años, representando el 57.3% del total, mientras que conforme al monto de los créditos otorgados en VSM, el 63.8% se agrupa en créditos cuyo monto fluctúa entre 141 y 180 VSM. De acuerdo con el nivel de ingreso del derechohabiente, el 43.9% de los créditos fueron ejercidos por trabajadores con percepciones entre 3 y 6 salarios mínimos. \* No considera los créditos otorgados al amparo del Programa Apoyo INFONAVIT

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Rango de edad	Créditos ejercidos*
Hasta 25	45,943
Entre 26 y 30	86,858
Entre 31 y 35	69,821
Entre 36 y 40	38,117
Entre 41 y 45	19,306
Entre 46 y 50	9,296
Más de 50	4,327
<b>Total</b>	<b>273,668</b>

\*No considera los créditos otorgados al amparo del Programa Apoyo INFONAVIT



### Apoyo INFONAVIT

Durante 2002, continuó impulsándose de manera importante el Programa Apoyo INFONAVIT que, con base en el Artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT, busca facilitar a los derechohabientes con ingresos mayores a 6 salarios mínimos, el acceso a créditos hipotecarios de instituciones financieras para la adquisición de viviendas de hasta 500,000 pesos:

- El saldo de la subcuenta de vivienda queda como garantía en caso de que el trabajador pierda su relación laboral e incumpla

Monto del crédito (VSM)	Créditos ejercidos*
Hasta 100	17,349
Entre 101 y 120	29,345
Entre 121 y 140	48,578
Entre 141 y 160	89,168
Entre 161 y 180	85,344
Más de 180	3,984
<b>Total</b>	<b>273,668</b>

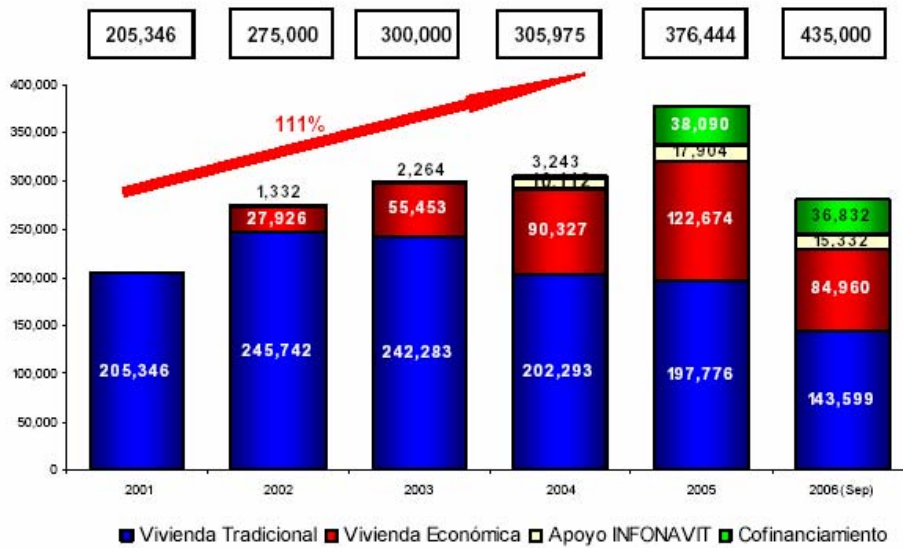
\* No considera los créditos otorgados al amparo del Programa Apoyo INFONAVIT

en sus pagos y las aportaciones patronales subsecuentes del 5% se destinan a la amortización del crédito.

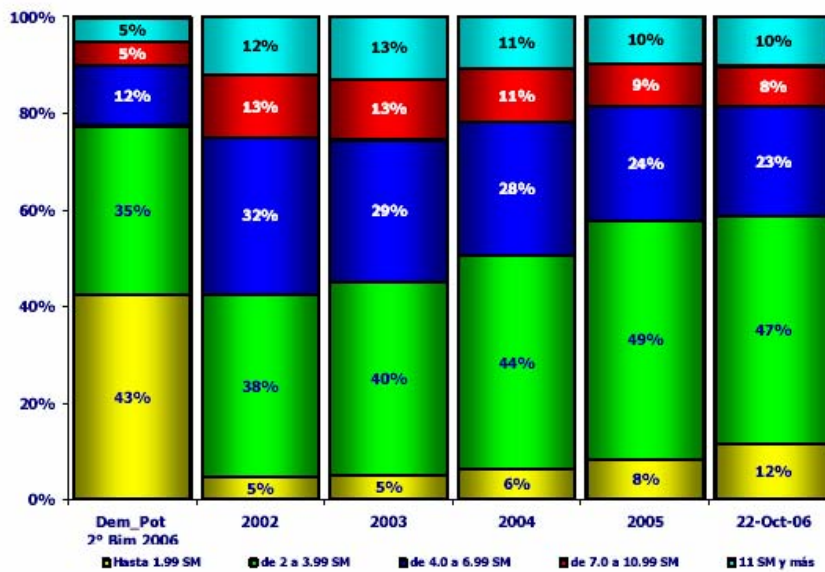
- El 6 de diciembre de 2002, el Programa fue ratificado con la Asociación de Banqueros de México teniendo como testigos al Senado de la República y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Durante 2002, BBVA BANCOMER formalizó el inicio de operaciones al igual que la Hipotecaria Casa Mexicana, de manera que actualmente 11 SOFOLES y cuatro bancos operan este Programa.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### Créditos totales otorgados



### Créditos por cajón salarial



El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

## **ACTORES DE LA VALUACIÓN**

### **Derechohabiente.**

Trabajadores sujetos a una relación de trabajo regida por el artículo 123 constitucional, apartado A, a quienes por disposición de ley les resulte aplicable el régimen del INFONAVIT, y que mediante las aportaciones que hace su patrón, en su nombre, conforman el fondo de vivienda que administra el INFONAVIT con el cual se genera el derecho a la obtención de un crédito de vivienda.

### **Acreditados.**

Son los derechohabientes que se les otorga un crédito del INFONAVIT para la adquisición de una vivienda

### **Oferente o Desarrollador:**

Es la persona física o moral que presenta al Instituto una oferta de viviendas y es responsable ante el derechohabiente y el INFONAVIT de la edificación y de las obras de urbanización, así como de sus conexiones a las redes de agua potable y drenaje existentes, independientemente de que sea o no la constructora directa así como de la legalidad de la propiedad. Puede tratarse de un promotor, desarrollador, o constructor.

### **Supervisor**

Supervisamos y verificamos que se cumplan las especificaciones y la calidad de las viviendas ofrecidas a los trabajadores por los oferentes. Para ello realizamos trabajo documental y de campo en los desarrollos de las obras para las que somos contratados.

### **Unidad de Valuación**

Determinan el valor comercial de las viviendas que los trabajadores derechohabientes del Instituto quieren adquirir. Con ello les ayudan a hacer valer sus derechos como consumidores potenciales y negociar precios.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Banco, SOFOL, Corredor Público o Valuador Certificado autorizado por Sociedad Hipotecaria Federal (según sea el caso que corresponda), responsable de realizar los avalúos inmobiliarios de las viviendas.

### **Perito Valuador**

Persona Física que haya obtenido la autorización de la SHF, a través de al menos una Unidad de Valuación y que tiene bajo su responsabilidad elaborar un avalúo, a través de su sistema propietario y capturar los datos básicos para INFONAVIT en el Sistema Electrónico de Avalúos, para su certificación por la Unidad de Valuación en donde esté registrado.

### **Alta de una unidad de valuación ante el INFONAVIT**

1. Una unidad de valuación puede solicitar su alta ante la Gerencia de Valuación Inmobiliaria del INFONAVIT (5322 6849 ext 5676), siempre y cuando cuente con autorización de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Para ello debe proporcionar, entre otros datos, el nombre de un administrador general, su listado de controladores y peritos y su cobertura a nivel nacional.
2. El proceso de alta concluye con la suscripción de un convenio de colaboración para la prestación de servicios para la valuación inmobiliaria, y con el ingreso (por parte de la Gerencia de Valuación Inmobiliaria) de los datos de la unidad de valuación, y de su administrador, en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI).

Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI)

Sistema electrónico, a través del cual al Área Técnica realiza la asignación de las Unidades de Valuación y se opera el sistema de avalúos institucional.

3. La unidad de valuación puede dar de alta controladores y peritos, e incluso asignarles paquetes o viviendas individuales para avalúo, en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) a través de este portal. Sólo puede darse de alta a controladores y peritos autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

4. Es necesario informar sobre cambios de datos de la unidad de valuación, cuando se susciten, a Gerencia de Valuación Inmobiliaria del INFONAVIT.

**Avalúo de vivienda de paquetes o mercado abierto de conjuntos habitacionales**

Solicitud del avalúo por parte del oferente

1. El oferente (desarrollador - promotor) de la vivienda solicita el avalúo a través del sistema de Registro de Oferta de Vivienda (en este portal), una vez que:

a. Los datos de la vivienda y del trabajador precalificado interesado en comprarla (Número de Seguro Social) ya estén cargados (por el mismo oferente) en dicho sistema.

b. La empresa verificadora (supervisor de obra) ya haya registrado en el sistema Registro de Oferta de Vivienda (Supervisión de oferta de vivienda) un avance de obra del 80%.

Tras solicitar el avalúo, la información se integrará al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) (que puedes consultar en este portal).

**IMPORTANTE:** antes de solicitar el avalúo, el oferente debe actualizar en el Sistema de Registro de Oferta la información de la vivienda (domicilio, medidas y colindancias) conforme a lo registrado en el régimen de propiedad en condominio.

2. Cuando el oferente solicita el avalúo, el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) selecciona a la Unidad de Valuación en forma automática (de acuerdo con un algoritmo) y envía a esta un correo electrónico con los datos de la solicitud.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **Asignación de controladores y peritos**

1. Recibido este correo electrónico, el administrador de la unidad de valuación entra al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) asigna controlador al paquete o vivienda(s) individuales.
2. El controlador asigna un perito al paquete o vivienda en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI).
3. El perito entra al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) para ver los datos de la vivienda, e inicia el avalúo.

IMPORTANTE: Si los datos de la vivienda (domicilio, medidas y colindancias) no son correctos (por errores de captura del oferente en el Sistema de Registro de Oferta), no se debe abrir el avalúo (ya que el SELAI no permite modificaciones a estos datos). La unidad de valuación tiene que informar al oferente que este debe realizar la aclaración ante el INFONAVIT (previo pago a la unidad de valuación por servicio cancelado). Si los datos no corresponden con los indicados en el régimen de propiedad, la unidad de valuación tiene que informar al oferente que este debe tramitar una nueva solicitud de avalúo con la información correcta.

### **Captura y cierre del avalúo**

1. Para la realización del avalúo, el perito ingresa los datos del mismo en el SELAI, y una vez concluido lo aprueba y a través del mismo lo envía al controlador.
2. El controlador revisa y cierra el avalúo en el SELAI, lo imprime y lo entrega (junto con dos copias) a delegación regional del INFONAVIT. Es requisito para cerrar el avalúo que la empresa verificadora (supervisor de obra) haya registrado previamente en el sistema de Registro de Oferta de Vivienda (Supervisión de oferta de vivienda) un avance de obra del 100%, respaldado por el Dictamen Técnico Único (DTU). Cuando no se cuente con esto, el SELAI no permitirá cerrar el avalúo.

### **Dictamen Técnico Único O DTU.**

Es la Validación y registro electrónico de la terminación de una obra, que realiza una empresa verificadora, de acuerdo a los alcances para la Emisión del Dictamen Técnico Único Procedimiento EPI 00028 del Sistema ARA.



### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

IMPORTANTE: Si existe o se detecta un error tras el cierre del avalúo, la unidad de valuación tiene que informarlo al oferente para que este solicite un nuevo avalúo en el Sistema de Registro de Oferta.

#### Pago del avalúo

1. Tras recibir el avalúo impreso (original y dos copias) la delegación regional del INFONAVIT ordena el pago para la unidad de valuación. Este se deposita en la cuenta bancaria de la unidad de valuación.
2. Cuando, por sus errores de captura, el oferente tiene que solicitar un segundo avalúo para la misma vivienda, el oferente, debe pagar previamente a la unidad de valuación de manera directa.

#### **Avalúo de vivienda en operaciones individuales**

##### Solicitud del avalúo

1. El derechohabiente solicita el avalúo directamente ante la unidad de valuación de su preferencia. Esta, captura la solicitud en el SELAI (Módulo de Mercado Abierto), incluyendo los datos de la vivienda (domicilio –con código postal-, medidas y colindancias), generando así la Cédula de Avalúo.

IMPORTANTE: si hay errores de captura por parte de la Unidad de Valuación, el área de crédito del INFONAVIT rechazará el avalúo al acreditado. Este tendrá que solicitar otro y pagarlo de su bolsillo.

##### Asignación de perito

1. El controlador asigna un perito a la vivienda en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI).
2. El perito entra al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI) para ver y revisar los datos ingresados en la cedula y rechazar o iniciar el avalúo.

##### Captura y cierre del avalúo

1. Para la realización del avalúo, el perito ingresa los datos del mismo y del Dictamen Técnico de Calidad (DTC) en el SELAI. Una vez concluido, a través del mismo sistema los aprueba y envía al controlador.

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Dictamen Técnico de la Oferta de Vivienda  
Resultado de la evaluación técnica de la Oferta de Vivienda, de acuerdo con las especificaciones del proyecto y su cumplimiento a las disposiciones de las autoridades municipales, estatales y federales aplicables.

2. El controlador revisa y cierra el avalúo en el SELAI, lo imprime y lo entrega (junto con dos copias) a delegación regional del INFONAVIT.

### Pago del avalúo

1. El trabajador interesado en la vivienda paga por adelantado el avalúo directamente a la unidad de valuación.

### **Precio de venta ofertado**

Es el precio en pesos mexicanos que el oferente propone al momento de presentar la Oferta de vivienda ante el Instituto

### **Precio de venta final**

Es la cantidad en pesos mexicanos al que el oferente acuerda vender sus viviendas y que es aceptado por el derechohabiente, el cual quedara registrado en la escritura publica de la vivienda correspondiente.

### **Valor Comercial**

Es la representación monetaria determinada por una unidad de Valuación del precio que comercialmente un inmueble tiene dentro de una zona o ubicación determinada, de acuerdo a sus características físicas y técnicas.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

## **Secretaría de Hacienda y Crédito Público**

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) de México es la Secretaría de Estado a la que según Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su Artículo 31 le corresponde el despacho de las siguientes funciones:

### Funciones

Proyectar y calcular los ingresos de la Federación, del Departamento del Distrito Federal y de las entidades paraestatales, considerando las necesidades del gasto público federal, la utilización razonable del crédito público y la sanidad financiera de la administración pública federal.

Manejar la deuda pública de la Federación.

Realizar o autorizar todas las operaciones en que se haga uso del crédito público.

Planear, coordinar, evaluar y vigilar el sistema bancario del país que comprende al Banco Central, a la Banca Nacional de Desarrollo y las demás instituciones encargadas de prestar el servicio de banca y crédito.

Determinar los criterios y montos globales de los estímulos fiscales, escuchando para ello a las dependencias responsables de los sectores correspondientes y administrar su aplicación en los casos en que no competa a otra Secretaría.

Cobrar los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos y aprovechamientos federales en los términos de las leyes aplicables y vigilar y asegurar el cumplimiento de las disposiciones fiscales.

Organizar y dirigir los servicios aduanales y de inspección, así como la Unidad de Apoyo para la Inspección Fiscal y Aduanera.

Proyectar y calcular los egresos del Gobierno Federal y de la administración pública paraestatal, haciéndolos compatibles con la disponibilidad de recursos y en atención a las necesidades y políticas del desarrollo nacional.

Ejercer el control presupuestal de los servicios personales y establecer normas y lineamientos en materia de control del gasto en ese rubro.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**Comisión Nacional Bancaria y de Valores.**

LEY DE LA COMISIÓN NACIONAL

BANCARIA Y DE VALORES

(Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de abril de 1995. Actualizada con las modificaciones del Decreto por el que se adiciona un artículo 21 a la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de junio de 2005).

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

D E C R E T O

“EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,  
DECRETA:

Título Primero

De la Naturaleza, Objeto y Facultades

Capítulo I

De la Naturaleza y Objeto

Artículo 1.- Se crea la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con autonomía técnica y facultades ejecutivas en los términos de esta Ley.

Artículo 2.- La Comisión tendrá por objeto supervisar y regular en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano y equilibrado desarrollo del sistema financiero en su conjunto, en protección de los intereses del público.

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

También será su objeto supervisar y regular a las personas físicas y demás personas morales, cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al citado sistema financiero

#### **Sociedad Hipotecaria Federal.**

El 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la que se establece que la citada Sociedad tiene 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 la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

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.

En 2003 y 2004 Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. puso en marcha una importante gama de programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más mexicanos, que tradicionalmente no han podido acceder al crédito hipotecario por distintos factores como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan hacer realidad el sueño de tener casa propia.

De su ley orgánica en su capítulo segundo artículo 4º inciso V dice.

**Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito;**

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **Notarios:**

Aseguran el patrimonio de los trabajadores a través de la elaboración de escrituras y de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

### El proceso de Titulación

1. Una vez que en el INFONAVIT se autoricen recursos para la formalización de un crédito, iniciará el proceso de escrituración y de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad (RPP). La delegación regional o centro de servicio del INFONAVIT le asignará estos créditos al contrato del notario a través del Sistema de Titulación e Inscripción (STI). Lo revisará frecuentemente para ver asignaciones nuevas.
2. El trabajador le llevará los documentos correspondientes: constancia de crédito, avalúo inmobiliario, carta de certificación de ingresos (CCI) o carta patronal, solicitud de crédito y los demás que, en su caso, requiera. Si se presenta un interesado y sus datos no aparecen en el STI, llama al CAPOC para que le auxilie.
3. La firma de las escrituras debe ocurrir como máximo cinco semanas después de la autorización de los recursos para el crédito. De lo contrario, los recursos se vencerán. Es importante que, con antelación a la firma de la escritura, el trabajador le presente un Aviso de Retención debidamente llenado, sellado y firmado por su patrón.
4. Ingresar los datos de la escritura en el STI, y envía al área de crédito de la delegación del INFONAVIT el oficio de formalización con los datos de la misma. Ésta cotejará los datos del oficio con los del STI y en su caso, liberará el pago al beneficiario y de impuestos y derechos. Este último se depositará en la cuenta bancaria del notario (si desea cambiar de número de cuenta, envía al CAPOC su carta de consentimiento de abono en cuenta con 7 días de anticipación).

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

## **ÍNDICE DE CALIDAD DE LA VIVIENDA INFONAVIT**

(ICAVI) El índice de calidad de vivienda INFONAVIT, es la medida sintética que refleja de manera más fiel las características de las viviendas de los conjuntos habitacionales, acorde a la información del avalúo efectuado para otorgar el crédito. Este índice se elaboró utilizando métodos probados en varios países del mundo y representa las características de las viviendas, a las que se les practicó un avalúo, a través de una medida de calidad que se representa en una escala de 0 a 100 puntos. En forma adicional se consideró el nivel de preferencia y satisfacción, de los adquirentes respecto a las características de las viviendas y su entorno.

El ICAVI se genera con la información contenida en los avalúos inmobiliarios realizados por un valuador profesional, bajo la responsabilidad de una unidad de valuación autorizada en cuanto a la calidad de información y del avalúo.

El resultado del ICAVI es la medida de calidad promedio de las viviendas de un conjunto habitacional.

El ICAVI sirve para que los derechohabientes que desean adquirir una vivienda, tomen la mejor decisión de compra, con base en los resultados de calidad de las viviendas, de desarrollos habitacionales vendidos o en proceso de venta.

La información se actualiza mensualmente y corresponde a la generada en los 6 meses anteriores a esa fecha. Todas las viviendas de los conjuntos habitacionales que se compran con créditos del infonavit, ofrecen un importante nivel de calidad al contar con características básicas entre las que se consideran los espacios y su calidad constructiva; servicios como: luz, agua, drenaje, etcétera. Esas características otorgan 60 puntos en la escala del índice. Si el índice de las viviendas de un conjunto habitacional rebasa esos puntos, significa que tiene características adicionales que propician mayor bienestar para sus habitantes.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### **El Registro único de vivienda “RUV”.**

El 28 de abril de 2004, durante la clausura del XVIII Encuentro Internacional de Vivienda, el Presidente de la República anunció la creación del Registro Único de Vivienda (RUV), en el que participarán todos los Organismos Nacionales de Vivienda, junto con **CONAVI** como institución rectora del sector, con el fin de unificar los criterios de registro de oferta de vivienda para sus procesos de originación de crédito, desde el registro

Objetivos:

#### **General**

Estandarizar los criterios de registro de oferentes y de oferta de vivienda para que los interesados cuenten con una ventanilla única de registro de oferta de vivienda con un proceso sencillo y transparente.

#### **Específicos**

Que las empresas y usuarios de la industria de desarrollo de vivienda cuenten con un proceso único para su registro, que les permita acceder a los diferentes procesos operativos de los ONAVIS.

Eliminar procesos redundantes y disponer de un padrón homologado y actualizado de oferentes para el sector.

Contar con una base de datos confiable, íntegra y veraz que permita el acceso a información oportuna y completa sobre la oferta de vivienda nueva y usada en el país.

Promover un “lenguaje” común para el sector.

#### **Que es y que no es:**

Es un sistema de registro de oferentes y de oferta de vivienda, cuyo modelo contempla una ventanilla única de registro (MiCasa.org.mx).

Es un repositorio de información estadística sobre la oferta de vivienda a nivel nacional

No es un sistema de originación de crédito.



## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

No es una normatividad que sustituya los procesos operativos internos de los ONAVIs.

Alcances:

Toda la oferta de vivienda nueva y usada en conjuntos habitacionales y en el mercado abierto individual, que podrá recibir financiamiento para su edificación o para su adquisición por ONAVIs, Bancos y Sofoles, se registrará bajo esta modalidad a partir de la entrada en vigencia del RUV.

Todos los oferentes a nivel nacional tendrán acceso en tiempo real al registro de oferentes y de su oferta de vivienda el 95 % de los 365 días del año.

Con la integración de INFONAVIT y la SHF, se concentra el 85% del registro de oferta de vivienda nacional.

Beneficios

El oferente dispondrá de una ventanilla única y permanente (MiCasa.org.mx) en el ámbito nacional para registrarse y mostrar su oferta.

Los procesos para el registro de oferentes y la oferta de vivienda se unifican y estandarizan.

Los trámites de registro se simplifican y los niveles de servicio o respuesta se mejoran.

Se amplían las alternativas de individualización de la vivienda con el mismo registro, ya que podrán hacerlo con cualquiera de los ONAVIs, Bancos y Sofoles, conforme a sus normas operativas.

La oferta de vivienda registrada en el RUV se publicará en el sitio de MiCasa.org.mx si así lo elige el oferente.

El RUV trabaja con tecnología de punta, asegurando así un óptimo desempeño en sus procesos operativos

Los oferentes contarán con información estadística oportuna y veraz sobre la oferta de vivienda existente en el país, así como de sus características y ubicación.

Los intermediarios financieros podrán tener acceso a toda la oferta de vivienda factible de financiar.

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Se asegura el intercambio y análisis de información entre los diversos actores, disminuyendo los riesgos por selección adversa.

Se mejoran las garantías y disminuyen los riesgos en la individualización de los créditos.

Se generan mejores condiciones para realizar cada vez más bursatilizaciones con mayor calidad.

La operación del RUV propiciará un mejor desarrollo urbano.

#### Consideraciones

El esquema de operación del RUV, tiene como base los sistemas de Registro de Oferta y Oferentes, que aplica actualmente el INFONAVIT y la experiencia que en la materia tiene SHF.

En el arranque de las operaciones del RUV, el INFONAVIT tendrá a su cargo las labores de operación y soporte del proceso de registro y validación de las solicitudes de Oferentes y de Oferta de Vivienda.

Una vez conformado el organismo con el personal y los recursos necesarios, estas funciones serán atendidas únicamente por el Organismo RUV.

Tanto la SHF como el INFONAVIT mantendrán las normas y políticas que tiene establecidas para originar los créditos de sus clientes y derechohabientes.

Se dará continuidad a la operación de los ONAVIs de viviendas registradas antes de la entrada en vigor del RUV.

El registro de oferentes es gratuito y se realizará en el sistema diseñado para tal efecto en el RUV y localizado en el sitio de MiCasa.org.mx

La actualización de los datos registrados por los oferentes se realizará cada vez que exista una modificación en los datos registrados por la empresa o al menos una vez cada año calendario.

Los oferentes que se encuentran registrados actualmente con INFONAVIT no requerirán darse de alta nuevamente; para acceder a los sistemas de RUV sólo deberán agregar al inicio de su Número de Oferente dos dígitos, 33 (tres y tres).

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Los oferentes que mantengan un registro con SHF pero que no cuenten con registro ante INFONAVIT, podrán utilizar en el RUV el número de promotor que actualmente tienen en SHF, durante los 60 días naturales contados a partir del 9 de octubre. La primera vez que ingresen al RUV su contraseña será igual a su número de oferente.

Durante este lapso los oferentes deberán ingresar al RUV para confirmar y/o actualizar sus datos; de no hacerlo, una vez agotado este plazo se procederá a eliminar su número de promotor por lo que tendrán que iniciar su registro como oferentes nuevos en el RUV.

El registro de la oferta de vivienda que será financiada por INFONAVIT y SHF, sólo podrá efectuarse en el sitio de MiCasa.org.mx

El registro de la oferta tendrá un costo de \$200 por vivienda. En el caso de INFONAVIT se está analizando, por el momento, esta cuota de \$200 sólo aplicará para la vivienda económica con seguro, pero en las demás aplicará la cuota generalizada del 0.6% del valor de la vivienda.

El Sistema RUV será el único medio que podrá asignar los Registros Únicos de Conjunto (RUC) a las ofertas de vivienda, así como las Claves Únicas de Vivienda (CUV).

El plazo máximo para concluir el registro de una oferta son 30 días naturales y para el pago de la cuota correspondiente 30 días naturales.

La oferta de vivienda que durante el proceso de validación en el RUV sea rechazada en 3 ocasiones se cancelará en forma automática. El oferente deberá reiniciar el registro de la oferta y pagar nuevamente la cuota establecida. No habrá devoluciones o compensaciones de cuotas pagadas.

Las solicitudes inconclusas tendrán una vida en el sistema de 60 días naturales.

Es importante aclarar que el oferente que realice el registro de la oferta, debe ser el dueño de la misma o quien tenga los derechos desde el punto de vista legal, ya que todos los documentos que se generen posteriormente (avalúos, escrituras, etc.) van a salir a su nombre o al de su razón social.

No hay cambio de lotificación, ni movimientos de viviendas, ya que la CUV se asigna conforme a ubicación

Los oferentes tendrán acceso a sus proyectos con sus claves y contraseñas; los Bancos y Sofoles podrán hacerlo a través del portal de la SHF.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Las ofertas de vivienda de un oferente que se ubiquen en un mismo Registro Único de Conjunto, sólo requieren de la actualización y/o ratificación de la información y la captura del nuevo sembrado, así como el pago de la cuota correspondiente.

No hay cambios de ubicación en viviendas que cuenten con RUC y CUV's.

Se pueden dar de baja viviendas dentro de un RUC sin costo alguno.

Para la segunda fase, se cargará en el RUV la información histórica de los Registros Únicos de Conjunto y de las Claves Únicas de Vivienda asignados por SHF.

La consulta de planos y documentos así como lo referente a datos de la vivienda en conjunto asignada para INFONAVIT, se hará a través de un enlace en la página Web de INFONAVIT, mientras los promotores lo podrán hacer a través del RUV con su clave y contraseña, y Bancos y Sofoles mediante el enlace con INFONAVIT o SHF.

Por lo que se refiere a las estadísticas, características y ubicación de la oferta de vivienda, en un inicio sólo se podrá consultar la información en la sección correspondiente al Tren de Vivienda ubicado en el portal del INFONAVIT.

De igual forma, los oferentes tendrán acceso a las consultas con sus claves y contraseñas; y en el caso de Bancos y Sofoles, éstos podrán solicitar al INFONAVIT claves de acceso mediante la suscripción de cartas responsivas definidas para tal efecto en los procedimientos del RUV

Para obtener mejores resultados en los procesos de registro y consulta, se requiere contar con equipos de cómputo con procesador Pentium 4 o superior y una conexión a Internet de banda ancha.

### **Preguntas frecuentes:**

#### **¿Qué es el Sistema RUV?**

Es un nuevo sistema que opera bajo la plataforma de Internet, en el sitio de MiCasa.org.mx como ventanilla única para el trámite y registro de oferentes y de su oferta de vivienda.

#### **2. ¿Dónde se encuentra ubicado?**

En el sitio MiCasa.org.mx

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**3. ¿Se van a registrar en el RUV Bancos y Sofoles?**

No, Los Bancos y las Sofoles estarán encargados de registrar la oferta de vivienda individual, a través de una clave y contraseña asignada por SHF.

**4. ¿Podrá ser consultada la oferta por personas interesadas en comprar una vivienda?**

Sí, a través de MiCasa.org.mx

**5. ¿Existen sanciones en el RUV, si es así, de qué tipo y a quiénes se aplicaría?**

Las sanciones serán directamente en la cancelación de registros tanto de empresas como de ofertas de vivienda y se aplican cuando se emita información o documentación falsa.

**6.-Para dudas, sugerencias o quejas ¿a dónde y con quién me dirijo?**

Al Centro de Asesoría y Soporte del RUV al Tel. 01 800 910 0911

**7. Soy Oferente de INFONAVIT ¿me tengo que volver a registrar en el RUV?**

No, sólo debes adicionar al inicio de tu número de oferente el número 33. La primera vez que entres al RUV tu contraseña será igual a tu número de oferente.

**8. Soy Oferente de SHF ¿me tengo que volver a registrar en el RUV?**

No, pero debes considerar lo siguiente: tu número actual de promotor de SHF funcionará en el RUV durante 60 días naturales contados a partir del 9 de octubre y tu contraseña será idéntica a tu número de promotor; durante este lapso deberás ingresar al RUV para confirmar y/o actualizar tus datos, de lo contrario y una vez agotado este plazo, el sistema procederá a eliminar tu registro y tendrás que registrarte como un oferente nuevo en el RUV.

**9. Soy Oferente de SHF y también de INFONAVIT ¿me tengo que volver a registrar en el RUV?**

No, al número de oferente que te asignó el INFONAVIT sólo debes adicionarle al inicio el número 33. La primera vez que ingreses al RUV, tu contraseña será igual a tu número de oferente.

**10. ¿Un vendedor particular se tiene que registrar en el RUV? No**

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**11. ¿Me cuesta adicional la Cuota de Registro a la de INFONAVIT?**

No, se integra en una sola, pero la cuota de verificación es en la operación con INFONAVIT.

**12. ¿En cuántos días me dan respuesta a mi solicitud de registro de oferente?**

En 5 días hábiles.

**13. ¿Tengo que pagar una cuota por registrarme como oferente en el RUV?**

No.

**14. ¿Cuántos correos electrónicos se pueden ingresar cuando se registre el oferente y su oferta de vivienda?**

Máximo 10 correos electrónicos, con capacidad suficiente, (se recomienda 100 MB).

**15. ¿Para registrarme debo tener Número de Registro Patronal?**

No, sólo se requiere cuando las disposiciones legales así lo determinen, sin embargo, se requiere una carta explicando por qué no se cuenta así como el NRP de la empresa que se subcontrata para la construcción de viviendas.

**16. ¿Existe la opción que permita actualizar el registro de un oferente sin necesidad de desactivarlo?**

No, el oferente que actualice su información no podrá registrar nueva oferta durante el tiempo en que se dictamine (máximo 5 días hábiles); sin embargo, sí podrá concluir el de aquélla que hubiere iniciado su registro y aún no lo termine.

**17. ¿En cuántos días me dan respuesta de mi solicitud de registro de la oferta de vivienda?**

El proceso de validación se realiza máximo en 10 días hábiles, a partir de efectuado el pago y registrado en el sistema.

**18. ¿Cómo se llevará a cabo el registro de la oferta individual?**

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

A través del módulo de registro de vivienda individual y sólo serán los Bancos o Sofoles quienes podrán darla de alta, en el caso de INFONAVIT, el registro se hará como actualmente se opera.

### **19. ¿El valor de las viviendas se tiene que registrar?**

Sí, se registrará el precio estimado de venta en moneda nacional por vivienda.

### **20. ¿Al estar dictaminada favorablemente una oferta por el RUV y vinculada al INFONAVIT, ya está aprobada por éste último?**

Sí, siempre y cuando cumpla con su normatividad en cuanto a dictaminación y originación.

### **21. ¿Se puede ejercer un crédito con la autorización del RUV?**

No, se requiere cumplir con las reglas de originación de cada ONAVI, Banco o Sofol, en lo referente al sujeto de crédito y a la vivienda.

### **22. ¿Qué pasa si registras la misma vivienda más de una vez?**

Nada, quien registre dos veces una misma vivienda pagará dos veces y su CUV será la misma, porque el sistema valida automáticamente los datos y la ubicación.

### **23. ¿La georeferencia es a nivel vivienda?**

Inicialmente no, sólo a nivel de Registro Único de Conjunto (RUC).

### **24. ¿Cómo obtengo las georeferencias?**

Empleando un GPS (siglas en inglés para sistema de posicionamiento geográfico) o contratando los servicios de un especialista.

### **25. ¿Cómo se vincula el NSS con la vivienda?**

En los procesos operativos de cada ONAVI.

### **26. ¿Cuánto tengo que pagar por registrar mi oferta de vivienda?**

\$200 por vivienda registrada. En caso de que se destine la oferta al INFONAVIT, esta cuota aplicará por el momento sólo para la vivienda económica con seguro, y en las demás aplicará la cuota generalizada del 0.6% del valor de la vivienda.

**27. ¿Si mi oferta tiene “problemas” la puedo ejercer?**

NO, para ejercerla la oferta deberá tener asignado un Registro Único de Conjunto y las viviendas su Clave Única de Vivienda; además deberás cumplir con los requisitos establecidos por la ONAVI con la cual deseas vincular tu oferta.

**28. ¿Si la oferta registrada tiene cambios en los datos del sembrado por la aplicación de disposiciones de autoridades locales, estatales o federales, se tiene que registrar y pagar nuevamente?**

Sólo se podrá modificar la nomenclatura pero nunca la ubicación.

**29. ¿Se pueden dar de baja viviendas registradas en una oferta?**

Sí, sin costo alguno.

**30. ¿En el caso de sustitución de garantías, se tiene que registrar la oferta?**

Si la sustitución es por una vivienda nueva sí, si es usada no.

**31. ¿Cómo y en dónde se registran las viviendas con seguro de calidad?**

En el propio sistema de RUV.

**32. ¿Cómo se registra la oferta con subsidio de FONHAPO?**

Igual que el resto de las ofertas de vivienda a registrar en el RUV.

**33. ¿Se puede registrar vivienda usada en conjunto?**

Sí.

**34. ¿Tienen una caducidad las CUVs?**

No como tal, sin embargo, de acuerdo a la normatividad de cada ONAVI, podrán estar vigentes como oferta el tiempo que determine cada una de ellas.

**35. ¿El área de estacionamiento de una vivienda está considerado en los datos del prototipo?**



El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

No.

**36. ¿Cuáles son los criterios de dictaminación de los adéndums solicitados al registrar una oferta?**

Un adéndum sólo aplica para la oferta que es rechazada; en el adéndum correspondiente, el oferente deberá enviar corregida la documentación que motivó su rechazo.

**37. ¿La oferta vinculada a INFONAVIT seguirá pasando al Comité de Autorización de Paquetes?**

Toda oferta deberá cumplir con la normatividad interna de cada ONAVI, Banco o Sofol con la que se desea vincular.

**38. En el registro de oferta, ¿dónde se plasmarán todas las especificaciones de las viviendas?**

En el apartado de prototipo y en el documento denominado “Especificaciones” que se solicita en la carga de documentos.

**39. ¿Por qué se permiten únicamente 3 rechazos al registro de una oferta?**

Por cuestiones de eficiencia y costo administrativo; por lo que es responsabilidad del oferente cuidar la captura de la información para poder ofrecer un esquema de calidad.

**40. En la validación de la oferta, donde se detecta el error, ¿se detiene y se rechaza?**

No, la validación se realiza sobre la totalidad de la información de la oferta registrada, más no se acepta mientras se encuentra incompleta, errónea o duplicada.

**41. ¿Los errores de captura como localidad, número de viviendas, especificaciones etc., después de haber sido enviado, se podrán corregir antes de que la oferta esté aprobada?**

Sí, pero sólo hasta dos veces, ya que cada cambio se considerará como un rechazo.

El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**42. ¿Cómo se ligan las CUVS al proceso de originación de los ONAVIS?**

Se reportan en forma automática al RUV por medio de sistemas.

**43. ¿Cuándo entrará en operaciones el RUV?**

Se tiene programado para el próximo 9 de octubre.

**44. ¿En qué momento el INFONAVIT cobra el 0.6% de inscripción para la verificación?**

Al momento del pago de la cuota por inscripción de la oferta en el RUV. Para la oferta destinada al INFONAVIT se cobra la cuota de registro de acuerdo a su normatividad, y en esta cuota van incluidos los \$200.00 de cuota de registro en el RUV. Para el caso de vivienda económica con seguro la cuota es de \$200.00. El cálculo se efectúa al terminar el registro de la oferta en el RUV y el recibo de pago se obtiene automáticamente.

**45. ¿Quién hará la asignación y contratación de la verificadora?**

De igual forma como se hace en la actualidad; a partir de enero del 2007, si es vivienda con seguro de calidad, el desarrollador la seleccionará de un padrón de Empresas de Verificación certificadas, y para la vivienda sin seguro de calidad el INFONAVIT designará a la Empresa de Verificación. Este tema es temporal y sufrirá cambios a más tardar en enero del 2007.

**46. ¿Si registro en RUV puedo seleccionar que la oferta sea para INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF al mismo tiempo?**

Sí, sólo que por estar seleccionado INFONAVIT tendrás que pagar la cuota que le corresponde de acuerdo a su normatividad particular.

**47. Si registro en RUV una vivienda y la vinculo a INFONAVIT con un precio de venta de \$150 mil y se vende en \$250 mil ¿Se deberá pagar la diferencia? ¿Cómo, cuándo, a dónde, a quién?**

La diferencia se deberá pagar al INFONAVIT al momento de la individualización. Se recomienda que se publique el precio real de venta porque la información se publica en automático en MiCasa.org.mx

**48. ¿Se puede registrar en el RUV vivienda con avance de obra y/o terminada nueva?**

### El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Sí, pero recuerda que sólo podrás individualizarla con los organismos con los que cumpla su normatividad particular.

#### **49. ¿El pago de la cuota se hará después del registro de la oferta ó en paralelo?**

Al final del registro de la oferta vas a obtener la ficha de pago correspondiente y hasta entonces podrás realizar el pago. Recuerda que mientras no pagues la cuota, el RUV no iniciará la dictaminación de tu oferta.

#### **50. Una vez vendida la vivienda ¿Cómo y quién hará la depuración de los registros en el RUV?**

Cada ONAVI reporta el ejercicio de la vivienda para efectos de estadísticas y en caso de venta al contado el desarrollador lo indica en forma directa.

#### **51. ¿El RUV, será un organismo público o privado?**

Está en proceso de definirse el tipo de organismo.

#### **52. ¿La vivienda se registra en RUV sin importar el destino de crédito en INFONAVIT? Porque en el caso de COFINAVIT la vivienda no es registrada por lo que no pagan el 1.2%. Y en el APOYO INFONAVIT ¿la vivienda estará registrada en el RUV?**

Durante el arranque del RUV la vivienda que se destina a Cofinavit no se deberá marcar como INFONAVIT; en enero ya se podrá hacerlo. El registro de viviendas para Apoyo Infonavit no lo requiere INFONAVIT, sino la SHF.

#### **53. Cuando el registro del precio de la vivienda en el sembrado es diferente en la solicitud en OCI, hay una diferencia que no se cobró en el 1.2% pagado por el oferente, por lo que al menos en HIDALGO hay un faltante de casi 10 millones que no se cobraron porque cambiaron el precio de venta del sembrado cuando la asignaron para crédito.**

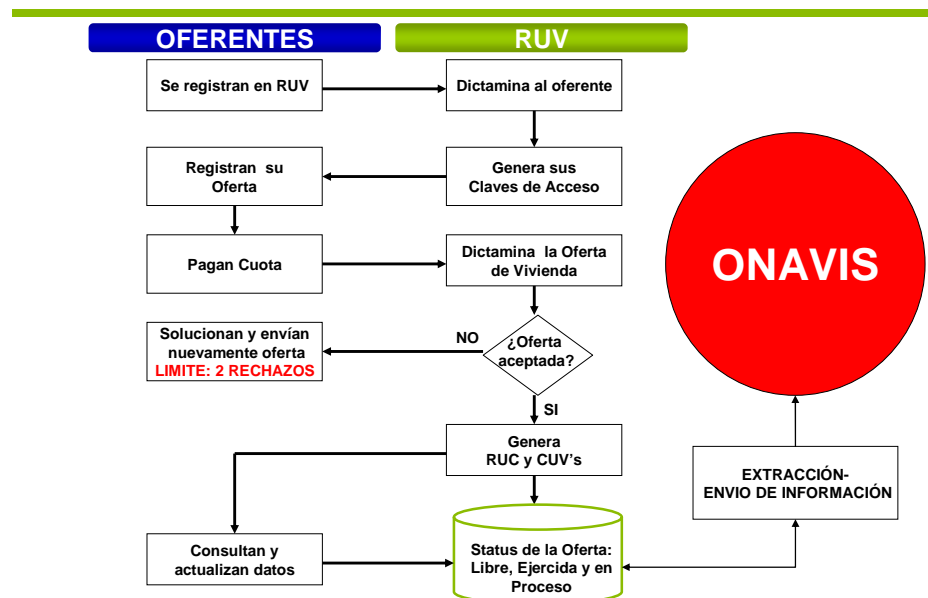
Se tiene que cobrar la diferencia a partir de lo que se registre en RUV, en enero esta situación se corrige.

#### **54. En el caso de construcción en terreno propio de oferta que será vinculada al INFONAVIT ¿quién verifica los documentos (proyecto ejecutivo, dictamen, etc.) que hoy en día valida el área técnica?**

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Si es vivienda en conjuntos (paquetes) los documentos generales los revisará el RUV, y los particulares la Delegación Regional del INFONAVIT.

## Operación del RUV



Por último se mencionan algunos conceptos a considerar en el futuro de sistema crediticio en el cual se desarrollara la vivienda de interés social.

## ESCENARIO MACROECONÓMICO

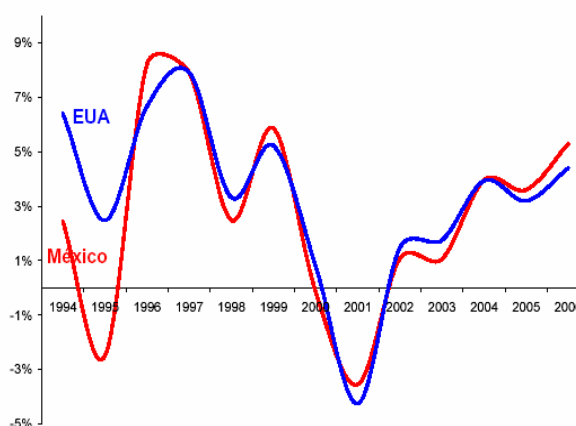
Desde finales de los años noventa las economías de México y los Estados Unidos han transitado por un proceso de integración, en el cual la producción de este último país ha marcado la tendencia de la economía mexicana y las fluctuaciones alrededor de la misma han estado determinadas principalmente por las variaciones en el tipo de cambio real.

La integración comercial que de forma sustancial se ha dado a través del sector manufacturero y la apertura al comercio exterior, ha propiciado que el

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

ciclo económico mexicano se haya adaptado al de Estados Unidos, como se muestra en la siguiente gráfica.

### **Producción de Manufacturas EUA y México** **Variación anual\*, %**



Bajo esta tendencia, el escenario económico esperado permite suponer que la producción en el país seguirá sincronizándose con el mismo indicador para Estados Unidos.

De acuerdo con la “Ley Federal de Presupuesto y responsabilidad Hacendaria”, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) debe formular el paquete económico con base en proyecciones a mediano plazo, por medio de los “Criterios Generales de Política Económica”. Este documento fue presentado a la Cámara de Diputados en abril de 2006. En él, pronostica el Gobierno Federal la evolución económica del país para el 2007. En años anteriores su pronóstico se extendía a un período más amplio; sin embargo, debido al cambio de administración federal, la SHCP emitió su escenario económico esperado para sólo un año.

Debido a esta circunstancia, el escenario económico utilizado para este documento, es el pronóstico del Gobierno Federal de 2007, y el consenso de los especialistas del mercado financiero, para delinear el escenario económico esperado para el periodo 2008-2011, así como la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, que publica cada mes el Banco de México y en las estimaciones del Centro de Análisis y Proyecciones Económicas para México (CAPEM).

### Estimación de las principales variables económicas

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
PIB EU (var. real anual)	3.5	3.5	3.4	3.3	3.3	3.3	
PIB (var. real anual)	3.6	3.6	3.9	3.8	3.5	3.5	
Inflación (Dic a dic)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
Tasa de interés	nominal promedio	8.9	7.3	6.1	5.9	5.8	5.8
	real promedio	6.1	4.5	3.6	3.1	2.8	2.8
Tipo de cambio	11.40	11.18	11.67	11.93	12.15	12.15	

Fuente:

Banxico, Agosto 2006

SHCP 07 y SHCP 06: Criterios Generales

CAPEM OEF: Agosto 2006

Se mantuvo el mismo crecimiento proyectado en 2010

De acuerdo a la expectativa de la SHCP y las estimaciones de CAPEM sobre la evolución de la producción, se espera que México crezca, en términos reales, a una tasa ligeramente mayor que la de Estados Unidos.

El pronóstico sobre tasas de interés es que, dado el crecimiento estable de la economía y la inflación moderada y controlada, se registrará un rendimiento real promedio de 4.5% para el 2007, y se esperaría un registro cercano a 3% al final de 2011. Esto se reflejará en un resultado favorable para la decisión de tomar un crédito, ya que bajas tasas de interés, generan confianza en el sistema financiero para acceder a un financiamiento hipotecario.

Con relación al comportamiento esperado del empleo formal en el país durante este período, se estima una variación porcentual positiva. Lo anterior, basado en la expectativa de crecimiento de la producción, que se reflejará en una tasa de crecimiento promedio

anual de 2.27%, es decir, aproximadamente 1.6 millones de empleos creados durante el período 2007-2011, lo que significará la ampliación de la base de derechohabientes del INFONAVIT. Es de destacar la relevancia del empleo formal para el Instituto, ya que incide en el nivel de las aportaciones de los derechohabientes como en la cobranza de cartera.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

En resumen, el escenario económico esperado en el horizonte de mediano plazo está caracterizado por una inflación contenida y controlada, un crecimiento estable de la economía que se mantendrá en la ruta de sincronía con el comportamiento de la producción de Estados Unidos, una reducción paulatina de la tasa de interés real y, por último, una tasa de crecimiento del empleo formal moderada pero sostenida.

En este contexto, la economía mantendrá un comportamiento estable en sus principales variables en los siguientes años, complementado con una política monetaria bajo un esquema de objetivos de inflación con una meta de 3% establecida por el Banco de México, lo que debe incidir en una mayor tasa de crecimiento de la economía. Este escenario económico no contempla beneficios potenciales de las llamadas “reformas estructurales”.

Es posible concluir, por lo tanto, que la estabilidad económica sobre la que ha transitado el país en el pasado reciente y los pronósticos para los próximos años en las principales variables económicas permiten pensar que habrá condiciones para que el financiamiento a la vivienda siga creciendo y con ello, INFONAVIT pueda cumplir las metas de ingresos y colocación de crédito que se plantean más adelante en este documento, en beneficio de los trabajadores mexicanos.

### **El comportamiento de la economía y el crédito hipotecario**

La meta del Banco de México ha sido mantener baja la tasa de inflación, la cual en los últimos años se ha alcanzado. Este es un requisito indispensable para el desarrollo de la economía en su conjunto, ya que protege el nivel adquisitivo de los ingresos de las familias y facilita tomar decisiones de largo plazo.

La estabilidad económica y financiera ha favorecido la creación neta de fuentes de empleo formal, aunque a menores tasas de las esperadas para generar un mayor crecimiento de la producción.

Lo anterior ha representado un evidente estímulo a la demanda de vivienda y en correspondencia al crédito hipotecario. En este sentido, la oferta del sector vivienda se ha fortalecido. Esto se ve reflejado en la producción, que se ha duplicado en los últimos cinco años, como se observa en el Cuadro 1, donde se muestran los créditos para la adquisición de vivienda de 1996-2000 y de 2001 al primer semestre de 2006. Actualmente, el mercado de vivienda genera sinergias que permiten que la actividad del sector continúe, como son esquemas de asociación entre los distintos niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad.

**Cuadro 1**  
**Créditos para adquisición de vivienda**

ORGANISMO	1996-2000	2001-1S06
INFONAVIT	746,969	1,606,863
FOVI-SHF	233,253	289,346
FOVISSSTE	98,046	235,926
FONHAPO	22,264	136,635
OREVIS	73,528	147,191
BANCA	12,140	135,071
SOFOLES	-	58,227
OTROS	107,181	78,547
REDUCCIÓN	-	94,137
<b>TOTAL</b>	<b>1,293,381</b>	<b>2,593,669</b>

Fuente: Conafovi, Sistema de Estadísticas Históricas de Vivienda

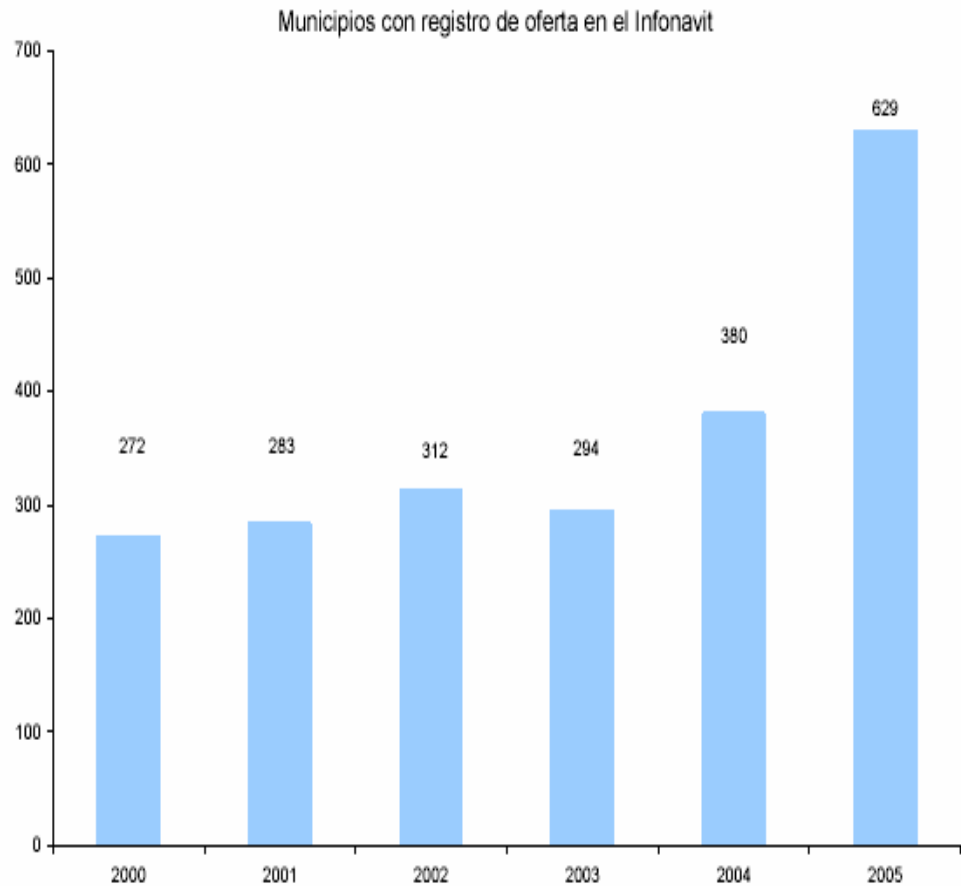
#### **Cobertura geográfica del financiamiento y registro de oferta de vivienda**

Es en 1,449 municipios, de los 2,445 que integran el país, donde el INFONAVIT cuenta con derechohabientes que tienen el puntaje necesario para obtener un crédito. De éstos, al cierre del mes de julio de 2006, otorgó créditos en el 57%, es decir, en 833 municipios con derechohabientes elegibles.

Del lado de la oferta, los municipios con oferta de vivienda registrada en el INFONAVIT son 629 al cierre de 2005, lo que duplica la cifra de 272 municipios con registro de vivienda que había en el año 2000. En la Gráfica 1, se presenta el número de municipios que cuentan con registro de oferta en el INFONAVIT en el período 2000-2005.



## Gráfica 1



No obstante el significativo incremento de los municipios registrados con oferta de vivienda en el 2005, este representa un poco menos del 45% del total de municipios que cuenta con derechohabientes que tienen el puntaje necesario para acceder a un crédito. Ante este panorama, el Instituto enfrenta el reto de cubrir un mayor número de municipios con los esquemas de financiamiento que opera. Con este objetivo el Instituto difunde en cada estado y región el programa de financiamiento a mediano plazo. Esto permite a los desarrolladores conocer información sobre la derrama de créditos y estar en condiciones de aprovechar las economías de escala en la producción social de vivienda. En el último capítulo de este documento, se plantean los criterios con los cuales se establecerán las metas crediticias por entidad federativa para los próximos 5 años. En este mismo sentido, el Instituto también busca alternativas de financiamiento para aquellos municipios donde la oferta de vivienda social no es accesible por lo elevado de los costos de los desarrolladores para su construcción. Algunos de los

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

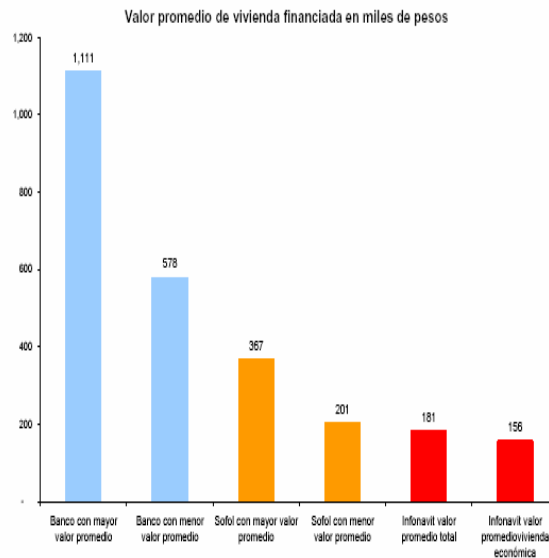
factores que determinan la decisión del desarrollador de producir vivienda social en los municipios son la demanda potencial y su distribución en cajones salariales, la accesibilidad hacia los centros de distribución de los insumos para la construcción, las reservas territoriales con vocación para la vivienda, así como el precio de la tierra y la condición jurídica en que se encuentra, el número de trámites para la construcción, el costo y el tiempo para realizarlos, entre otros. Ante este escenario y con el objetivo de atender a los municipios menos atractivos para la producción social de vivienda, el Instituto busca fomentar la integración de empresas desarrolladoras en proyectos de vivienda mediante la difusión de las metas crediticias por Estado y la estimación de la derrama económica que representan estas metas. Es decir, fomentar la producción de vivienda de interés social en un contexto de mercado competitivo donde los desarrolladores cuenten con información que les permita evaluar y participar en el mercado, propiciando la producción de vivienda con más atributos de calidad y a un mejor precio para el derechohabiente.

### **La producción social de la vivienda: Estrategias de desarrollo de vivienda para derechohabientes con menores ingresos**

Mientras que la banca comercial y las sofoles se concentran en los segmentos de la población de mayores ingresos con nuevos productos de financiamiento, el INFONAVIT se esfuerza por mantener un balance con un enfoque social entre los niveles de ingreso de más de 4 salarios mínimos (VSM) mensuales, que representa cerca del 20% de sus derechohabientes y el restante 80%, ubicados en los segmentos por debajo de 4 VSM mensuales.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

**Gráfica 2**



Fuente: AMB. Instituciones bancarias que comparten su información; INFONAVIT del 1 de Enero al 6 de Agosto de 2006

### **Sistema electrónico de avalúos inmobiliarios (SELAI) versión Web Services.**

Es un procedimiento enfocado a la operación en el SELAI, de los administradores técnicos y contables de las unidades de valuación, mediante un intercambio de información entre un servidor propio de la unidad de valuación y el servidor del INFONAVIT. Esta operación permite que cada uno actúe en su propio ambiente y que a su vez no haya demoras en la operación de sus actividades, así de esta manera, solo se utiliza este ambiente para el intercambio de información que cada uno requiere sin afectar en tiempo y forma las operaciones internas de cada uno.

Por medio de este el INFONAVIT asigna los paquetes a la unidad de valuación y esta obtiene dicha información para trabajarla en su propio servidor, una vez elaborados los avalúos entra al ambiente, WebServices, y envía su trabajo para que sea ingresado a los sistemas de INFONAVIT, para que continúe el proceso crediticio.

Esto facilitara el trabajo que anteriormente se realizaba en un solo servidor propiedad del INFONAVIT, que en las horas de mayor uso traía como consecuencia lentitud en su operación ya que además de de los trabajos relacionados con la valuación es utilizado en todos los procesos internos del INFONAVIT.

## CONCLUSIONES:

Después de describir la trayectoria del INFONAVIT desde su origen, así como su función como organismo de carácter social, he de comentar que el objetivo de este trabajo es demostrar que es el avalúo para la vivienda de interés social, si es un requisito o una garantía, concluyo que uno y otro están íntimamente relacionados, ya que si bien éste inició siendo un requisito exigido por notario público para el cálculo del impuesto del traslado de dominio, hoy ISAI, en la actualidad ambos son indispensables ya que INFONAVIT, lo considera un **requisito** base para poder continuar con el trámite para la vinculación a un crédito de vivienda y por el otro, es documento que da certidumbre de valor de la garantía que es la vivienda misma, da certidumbre al trabajador sobre el crédito que pretende ejercer, considerando que éste será quizás el único patrimonio de su familia. También este avalúo sirve de garantía real del valor de la vivienda al día de su elaboración de acuerdo a las exigencias actuales del mercado, hecho que en su origen el INFONAVIT solo consideraba el costo de construcción sobre un índice referenciado en sus costos de materiales y mano de obra, sobre una reserva territorial que adquiriría bajo condiciones especiales y que no reflejaba el valor del suelo real.

Hoy en día el avalúo da certeza de valor actualizado ya que el papel del valuador es de suma importancia para que el constructor desarrolle viviendas que se ajusten al crédito de interés social con valor tanto de construcción como del suelo reales, por lo que este documento cobra importancia al ser un indicador de la operación hipotecaria en cada crédito que otorga el INFONAVIT.

**Finalmente para efecto del conocimiento de la valuación, el avalúo en el crédito de vivienda de interés social INFONAVIT es el requisito indispensable para el trámite de crédito de un derechohabiente, que demuestra el valor de la garantía que es la vivienda.**

Para la institución es el documento que avala la operación hipotecaria y que por la vivienda deberá otorgar los recursos justos como pago a un desarrollador por la realización de la misma incluidos costos directos e indirectos y la utilidad.

Para las unidades de valuación es el elemento de trabajo en el cual refleja los conocimientos y la ética profesional de los peritos que lo elaboran consolidando con esto la operación hipotecaria.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

Especialista en valuación inmobiliaria:

Recuerda siempre que de tu trabajo honesto y con conocimientos siempre actualizados, depende quizás, el que des valor al único patrimonio de una familia y, el prestarte a componendas con un desarrollador para dar un valor deseado y no como resultado de tu análisis, demerita la labor de todos nosotros que ejercemos la valuación, no como un medio de obtención de recursos, sino como el desarrollo profesional de nuestros conocimientos.

Enfrenta siempre cada solicitud de trabajo con pleno conocimiento de que serás quien determine el valor actual de un bien inmueble, sin presión de ninguna clase y que la firma que estampes en cada avalúo sea el resultado de una labor justa y real de tu análisis de mercado.

Si devengas un pago por tu trabajo, que este sea el justo pago por tu labor honesta, que haga que siempre te reconozcan y reconozcamos por ser uno de los mejores.

Aparta la tentación del ingreso fácil por un trabajo que en nada refleja la ética profesional y mancha la institución que te abrió sus brazos para dotarte de las herramientas del conocimiento.

Evítame la pena de reconocer que entre los profesionales de la valuación tu has equivocado la misión que nos trazamos y has traicionado nuestros principios, marcándonos con tu accionar como personas no confiables.

Es reconfortante que al final de una jornada de trabajo, recuerdes con satisfacción que el cansancio en tu cuerpo es el resultado de tu gran labor pues has dado vida de valor a los bienes inmuebles, pero mas aún has sido justo, has obtenido el valor con base a tus conocimientos reflejado en tus tantos factores como consideraste necesarios para llegar a este resultado. Por esto te sientes bien y sin remordimiento alguno, porque actuaste con ética y fuiste honesto en tu trabajo y con tu cliente, le diste lo mejor de ti este día, por lo tanto el justo premio independientemente del pago correspondiente será un sueño tranquilo porque así esta tu conciencia.

Me dará gusto verte el día de mañana y reconocer en ti a un digno colega de profesión que conjuntamente con una gran mayoría de valuadores hacen de nuestra profesión el apoyo fundamental de la operación hipotecaria.

## El avalúo en la vivienda INFONAVIT ¿requisito o garantía?

### Bibliografía

- [http://es.wikipedia.org/wiki/Secretar%C3%ADa\\_de\\_Hacienda\\_y\\_Cr%C3%A9dito\\_P%C3%BAblico\\_%28M%C3%A9xico%29#Funciones](http://es.wikipedia.org/wiki/Secretar%C3%ADa_de_Hacienda_y_Cr%C3%A9dito_P%C3%BAblico_%28M%C3%A9xico%29#Funciones)
- ..
- [http://www.cnbv.gob.mx/recursos/LC\\_NBV\\_2005.doc](http://www.cnbv.gob.mx/recursos/LC_NBV_2005.doc).
- ..
- <http://www.infonavit.org.mx/ayuda/glosario/v.shtml>.
- [http://www.infonavit.org.mx/indice\\_calidad/introduccion.shtml](http://www.infonavit.org.mx/indice_calidad/introduccion.shtml).
- [http://www.infonavit.org.mx/inf\\_general/historia/Historia\\_del\\_INFONAVIT.shtml](http://www.infonavit.org.mx/inf_general/historia/Historia_del_INFONAVIT.shtml)
- [http://www.infonavit.org.mx/inf\\_general/m\\_juridico/tabla\\_cronologica.shtml](http://www.infonavit.org.mx/inf_general/m_juridico/tabla_cronologica.shtml)
- . INFONAVIT. Ley del infonavit. INFONAVIT 1994.
- INFONAVIT. *Los primeros pasos I* INFONAVIT, 1976.
- INFONAVIT Los primeros pasos II INFONAVIT 1976
- Infonavit 40 meses. INFONAVIT, 1975.
- Revista Informavit *INFONAVIT*, *Sep-oct 2001*
- Revista Informavit 30 años. *INFONAVIT*, 2002
- .  
Revista Informavit Fundadores. *INFONAVIT* 2002.
- Mª. Del Carmen Pardo y Ernesto Velasco Sánchez  
. *El proceso de modernización en el Infonavit 2001-2006*. Colegio de México, 2006
- .