



México D.F., 27 de Noviembre de 2008

Arq. Ernesto Gómez Gallardo Latapí.
Subdirector General Técnico
INFONAVIT.
Presente

Por medio del presente hacemos llegar a Ud. nuestra propuesta de honorarios para aplicar en el próximo ejercicio 2009, en concordancia con los nuevos convenios que el Instituto someterá a consideración de las Unidades de Valuación que hemos sido seleccionadas como prestadores de servicios, como parte del INFONAVIT Ampliado.

Los honorarios han sido propuestos conforme a las diferentes líneas de productos, pues como es sabido, la dinámica del mercado ha hecho que en estos últimos años se incorporaran nuevos y exitosos esquemas de financiamiento que no estaban contemplados hasta hace apenas tres o cuatro años atrás.

Esta propuesta económica se encuentra en el ANEXO "A" que acompaña al presente, pero es nuestro deseo explicar cual ha sido nuestra forma de trabajo para llegar a las conclusiones que hoy presentamos, aportando mayor detalle en el citado documento.

Hemos desechado la idea de recorrer el camino fácil de buscar una actualización en función de la evolución de precios al consumidor, como así también la de obtener promedios en función de lo que abonan otras instituciones, siendo concientes del carácter social del Instituto y su gran capacidad de compra no equiparada por ninguna otra institución pública o privada, sin embargo, es evidente que el esquema vigente data al menos de hace cuatro o cinco años, período en el que no ha sido revisado ni actualizado, generando un rezago en los ingresos de nuestras empresas.

Adicionalmente, se han introducido una serie de ajustes en los procesos realizados para la certificación de un avalúo de originación de crédito hipotecario para el INFONAVIT, a través del Sistema Electrónico de Avalúos (SELA), que han requerido una fuerte inversión en sistemas, en capacitación continua, en equipo tecnológico de vanguardia y de tipo operativo. Sin dejar de mencionar el incremento en los costos de inscripción de nuestras empresas y en el trámite realizado para la obtención de las autorizaciones de registro de Valuadores Profesionales ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Por ello preferimos partir de ciertas premisas que podrán apreciar como interactúan, al analizar el archivo "Propuesta Tarifaria.xls" que se adjunta en el ANEXO "B" en un disco compacto.

Estas premisas son básicamente las siguientes:

A) PERFIL DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN

- a. 10 Valuadores Profesionales registrados ante la SHF.
- b. 02 Controladores igualmente registrados.
- c. Capacidad para realizar un avalúo diario de Mercado Abierto Individual (MAI) por cada Valuador.
- d. Se consideran 22 días de trabajo al mes.

B) CERTIFICACIÓN DE CALIDAD

- a. Hemos considerado dos tipos de Unidades de Valuación;
 - i. Las que cuentan con Certificación ISO 9001:2000
 - ii. Las que no cuentan con esta Certificación. Esta últimas obviamente tienen unos costos operativos mayores, pero de todos modos hemos considerado los mínimos que puede requerir la administración de un Sistema de Gestión de Calidad. Estos costos son los que aparece resaltados en amarillo en la “Hoja de Auxiliares” y que se completan automáticamente al cambiar la opción entre “Si” o “No” en la pregunta si se trata de Unidad Certificada.

C) ESTRUCTURA DE COSTOS

- a. Se pretendió ser conservadores en la estimación de los costos operativos de las Unidades de Valuación, considerando por ejemplo salarios por debajo de los promedios o costos locales en zonas medias.
- b. Los costos que aparecen resaltados en turquesa se consideran “semi fijos”, o sea aquellos que sufrirán algún incremento conforme al volumen. El porcentaje de incremento fue estimado de acuerdo a lo que se puede observar (y modificar) en la tabla “AUXILIARES PARA CALCULO DE COSTOS INCREMENTALES”.

D) INCIDENCIA DE LA ASIGNACIÓN DE PAQUETES (OFERTA REGISTRADA)

- a. Dado que el objetivo primordial de este análisis era determinar la rentabilidad o no de los avalúos del MAI, se hicieron diferentes hipótesis sobre cómo incide en la rentabilidad de esta Unidad de Valuación, la asignación de un mayor o menor volumen de “paquetes”. En la muestra considerada y tratándose de una empresa certificada, el nivel de asignación que haría rentable la operación a los costos actuales, es de 500 avalúos mensuales para una empresa que no cuenta con Certificación ISO 9001:2000, que hoy por hoy, son la mayoría de las que integran el padrón de proveedores del INFONAVIT.



Sin otro particular, agradecemos de antemano su atención y aprovechamos para saludarle muy cordialmente, quedando a sus órdenes para atender cualquier duda, aclaración o comentario relativo a la presente propuesta, nos despedimos de usted con nuestra consideración más distinguida:

Mtro. Mario R. Marques Tapia

Presidente

Lic. Jorge A. Mc Loughlin Larraín

Vicepresidente Relaciones y Difusión

c.c.p. Arq. Socorro Aldana Hernández
Gerente de Valuación Inmobiliaria

ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ANEXO A

Para efectos de presentación de la presente propuesta, se ha realizado una división de tarifas en función de los diversos productos inmobiliarios que atiende el Instituto, así como diferenciando los rangos de ingresos de los derechohabientes, pues en función de ellos la complejidad de los avalúos se incrementa en proporción directa; motivo por el cual hemos buscado favorecer a aquellos acreditados que cuentan con menores ingresos y que generalmente optan por adquirir una Vivienda Económica.

Así mismo y en concordancia con los esquemas vigentes actualmente, hemos propuesto aranceles diferenciados para el caso de avalúos de Paquete y de MAI, siendo conveniente la observación de que en la medida que se dosifica la solicitud de avalúos de un Paquete de vivienda registrado ante el Instituto, las exigencias para nuestras empresas requieren de una atención de los casos de manera individual, siendo una situación extrema cuando se solicitan estos avalúos uno a uno; generando que nuestros costos operativos se equiparen a los de MAI, pues desaparece el efecto de la economía de escala que permite ofrecer mejores tarifas en los avalúos de Paquete.

Adicionalmente proponemos tarifas base para algunos aspectos que actualmente no han sido normados en el Instituto, como es el caso de la emisión de Estudios de Valor o Avalúos Fiscales adicionales a los de Crédito Garantizado, costos por levantamiento cuando el derechohabiente no cuente con planos, tarifas por traslado para atender solicitudes de avalúos en poblaciones alejadas de los núcleos poblacionales donde se ubican los Centros de Servicios (CESI'S) del Instituto, e introducimos el concepto de costo por "Visita Fallida", que es aplicable cuando es evidente que los inmuebles no son sujetos de crédito de acuerdo a las políticas del Infonavit, situación que puede redundar en un ahorro para los Derechohabientes del Instituto, al no tener que cubrir el costo total del Avalúo y el correspondiente Dictamen Técnico de Calidad "No Aprobado", cuando esta situación resulta evidente durante la inspección física del inmueble.

Para una mejor interpretación, se incluye una descripción detallada de los diferentes productos inmobiliarios ofrecidos por el INFONAVIT, una tabulación al final del mismo en pesos y salarios mínimos diarios vigentes del Distrito Federal, y una gráfica de los aranceles propuestos por ANUVAC, en la que se distingue en color azul el costo de los avalúos de Paquete, en rojo los de Mercado Abierto Individual y en negro el monto acumulado propuesto por la emisión del Avalúo y Dictamen Técnico necesario.



A continuación se especifica el catálogo de Productos de Valuación Inmobiliaria actualizado, vigente en el INFONAVIT:

Vivienda Nueva (Oferta registrada).

La oferta de vivienda registrada, Línea II, **requiere de un avalúo** para la originación de crédito. El cual es entregado por la Unidad de Valuación a través del documento físico y de los datos electrónicos que son enviados por la Unidad de Valuación al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios vía Web Services.

Vivienda individual usada o nueva

La vivienda individual puede ser nueva o usada del mercado abierto, **requiere de un avalúo y un dictamen técnico de calidad aprobatorio** para la originación de crédito, Línea II. Los cuales le son entregados al Derechohabiente por la Unidad de Valuación, a través de los documentos físicos y de los datos electrónicos que son enviados del sistema de la Unidad de Valuación al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios vía Web Services.

Pago de pasivos

El crédito para pago de pasivos, Línea V, **requiere de un avalúo y un dictamen técnico de calidad**. Los cuales le son entregados al Derechohabiente por la Unidad de Valuación, a través de los documentos físicos y de los datos electrónicos que son enviados del sistema de la Unidad de Valuación al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios vía Web Services.

Vivienda COFINAVIT

El crédito Cofinavit se ejerce de manera individual y **requiere de un avalúo**, que le es entregado a la Institución financiera que otorga la otra parte del crédito. Los datos electrónicos son enviados del sistema de la Unidad de Valuación al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios vía Web Services.



Vivienda Adjudicada

Para ejercer el crédito de una vivienda adjudicada se **requiere de un avalúo y un dictamen técnico de calidad específico para vivienda adjudicada**. Los documentos físicos son entregados al corredor inmobiliario designado por el Instituto.

Mejoramiento de vivienda (No estructura)

El crédito para mejoramiento de vivienda, Línea IV, que no implique modificaciones en la estructura de la vivienda, **requiere del avalúo y dictamen técnico de calidad específico de la construcción existente**. Los documentos físicos le son entregados al derechohabiente solicitante.

Vivienda vertical

Para el otorgamiento de un crédito de vivienda vertical es necesario **un avalúo de la construcción en obra negra y el estudio de valor del proyecto a realizar**. Los documentos físicos le son entregados al oferente de vivienda.

Mejoramiento de vivienda (Estructura)

El crédito para mejoramiento de vivienda, Línea IV, que implique modificaciones en la estructura de la vivienda, **requiere del avalúo del terreno, dictamen técnico de la construcción existente y estudio de valor del proyecto a realizar**. (Los documentos físicos se entregan al derechohabiente solicitante).

Construcción en terreno propio (Individual y paquete)

Para un crédito de construcción en terreno propio, Línea III, se **requiere el avalúo del terreno, el dictamen técnico del terreno y el estudio de valor del proyecto a realizar (construcción)**. (Los documentos físicos se entregan al representante de los trabajadores en el caso de conjuntos habitacionales y al derechohabiente en el caso de una operación individual.)

CLASIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE SU SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Superficie construida m².	Clasificación de la Vivienda
0 a 40 m2.	Económica
40 a 60 m2	Tradicional y T. Bajos Ingresos
60 a 100	Cofinanciamiento
> 100.01	Cofinanciamiento y Apoyo Infonavit

TABLA DE ARANCELES PROPUESTOS (EN PESOS) PARA LOS DIFERENTES PRODUCTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA QUE ACTUALMENTE OPERA EL INFONAVIT.

Superficie construida m².	Paquete (Oferta Registrada)	Mercado Abierto Individual	Estudio de Valor	Avalúo Fiscal	Dictamen Técnico	Levanta- miento	Visita Fallida	Traslado a partir de 50 Km.
0 a 40 m2.	1,000.00	1,500.00	750.00	750.00	300.00	500.00	500.00	5.00 / Km.
40 a 60 m2	1,200.00	1,800.00	900.00	900.00	300.00	500.00	500.00	5.00 / Km.
60 a 100	1,500.00	2,100.00	1,050.00	1,050.00	300.00	500.00	500.00	5.00 / Km.
> 100.01	15.00 / m2	21.00 / m2.	10.50 / m2	10.50 / m2	300.00	5.00 / m2	500.00	5.00 / Km.

TABLA DE ARANCELES PROPUESTOS (EN VSMDDF *) PARA LOS DIFERENTES PRODUCTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA QUE ACTUALMENTE OPERA EL INFONAVIT.

Superficie construida m2.	Paquete (Oferta Registrada)	Mercado Abierto Individual	Estudio de Valor	Avalúo Fiscal	Dictamen Técnico	Levanta- miento	Visita Fallida	Traslado a partir de 50 Km.
0 a 40 m2.	19.00	29.00	14.50	14.50	6.00	10.00	10.00	0.10 /Km.
40 a 60 m2	23.00	34.00	17.00	17.00	6.00	10.00	10.00	0.10 /Km.
60 a 100	29.00	40.00	20.00	20.00	6.00	10.00	10.00	0.10 /Km.
> 100.01	0.30 /m2.	0.40 /m2.	0.20 /m2.	0.20 /m2.	6.00	0.10 /m2.	10.00	0.10 /Km.

* VSMDDF = Veces el Salario Mínimo Diario Vigente del Distrito Federal = \$ 52.59



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

COSTO AVALÚO

