

México D.F., 13 de octubre de 2009

**Lic. Arturo Ávalos Pérez.**  
**Gerente de Operación y Crédito.**  
**INFONAVIT.**  
**Presente**

Dando seguimiento a las reuniones de trabajo desarrolladas entre las diferentes áreas normativas y operativas del INFONAVIT con nuestra Asociación, y como actualización a la propuesta presentada al Arq. Ernesto Gómez Gallardo el 27 de noviembre de 2008, por esta vía hacemos llegar a Ud. la actualización del tabulador de honorarios propuesto por ANUVAC para aplicar en el próximo ejercicio 2010, 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 cuatro o cinco 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 cinco o seis 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.



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

Por ello preferimos partir de ciertas premisas que sirvieron como base para la emisión de la presente propuesta.

Estas premisas son básicamente las siguientes:

**A) PERFIL DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN**

- a. Al menos 10 Valuadores Profesionales registrados ante la SHF.
- b. Al menos 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 se incluyen sólo en el caso de Unidades certificadas, siendo conscientes de que a la fecha este no es un requisito para ser incorporados en el padrón institucional.

**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. Se consideran costos "semi fijos", aquellos que sufrirán algún incremento conforme al volumen.

**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 propuestos, 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.



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

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. Juan Manuel Villarreal Soule.  
Gerente de Avalúos

c.c.p. Arq. Socorro Aldana Hernández  
Gerente de Normatividad en Valuación.

**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 adicionalmente 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 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 adicional propuesto por la emisión cada 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.



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

### **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)**

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.**

<b>Superficie construida m<sup>2</sup>.</b>	<b>Clasificación</b>
0 a 40 m <sup>2</sup> .	Económica
40 a 60 m <sup>2</sup> .	Tradicional y T. Bajos Ingresos
60 a 100 m <sup>2</sup> .	Cofinanciamiento
> 100.01 m <sup>2</sup> .	Cofinanciamiento y Apoyo Infonavit



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

**RANGO DE ARANCELES PROPUESTOS PARA EL AÑO 2010 (EN PESOS, SIN INCLUIR I.V.A.) 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	Levantamiento*	Visita Fallida	Traslado a partir de 50 Km.
0 a 40 m <sup>2</sup> .	1,040.00	1,500.00	750.00	750.00	345.00	575.00	575.00	575.00
40 a 60 m <sup>2</sup> .	1,260.00	1,840.00	920.00	920.00	345.00	575.00	575.00	575.00
60 a 100m <sup>2</sup> .	1,500.00	2,180.00	1,090.00	1,090.00	345.00	575.00	575.00	575.00
>100.01 m <sup>2</sup> .	17.25 / m <sup>2</sup> .	23.00 / m <sup>2</sup> .	11.50 / m <sup>2</sup> .	11.50/m <sup>2</sup> .	345.00	5.75/m <sup>2</sup> .	575.00	5.75 / m <sup>2</sup> .

\* El cobro por levantamiento aplica en los casos en que el solicitante no proporcione plano del inmueble a valuar.

**RANGO DE ARANCELES PROPUESTOS PARA EL AÑO 2010 (EN SALARIOS MÍNIMOS DIARIOS DEL DF, SIN INCLUIR I.V.A.) 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	Levantamiento*	Visita Fallida	Traslado a partir de 50 a.m.
0 a 40 m <sup>2</sup> .	18.00	26.00	13.00	13.00	6.00	10.00	10.00	0.10/Km.
40 a 60 m <sup>2</sup> .	22.00	32.00	16.00	16.00	6.00	10.00	10.00	0.10/Km.
60 a 100m <sup>2</sup> .	26.00	38.00	19.00	19.00	6.00	10.00	10.00	0.10/Km.
>100.01 m <sup>2</sup> .	0.30 / m <sup>2</sup> .	0.40 / m <sup>2</sup> .	0.20 / m <sup>2</sup> .	0.20 / m <sup>2</sup> .	6.00	0.10/m <sup>2</sup> .	10.00	0.10/Km.

Nota: Los costos por los servicios solicitados, serán acumulativos según se requiera, y los costos de los Avalúos Fiscales y Estudios de Valor, sólo serán procedentes si se realizan simultáneamente con el Avalúo de Crédito Garantizado.

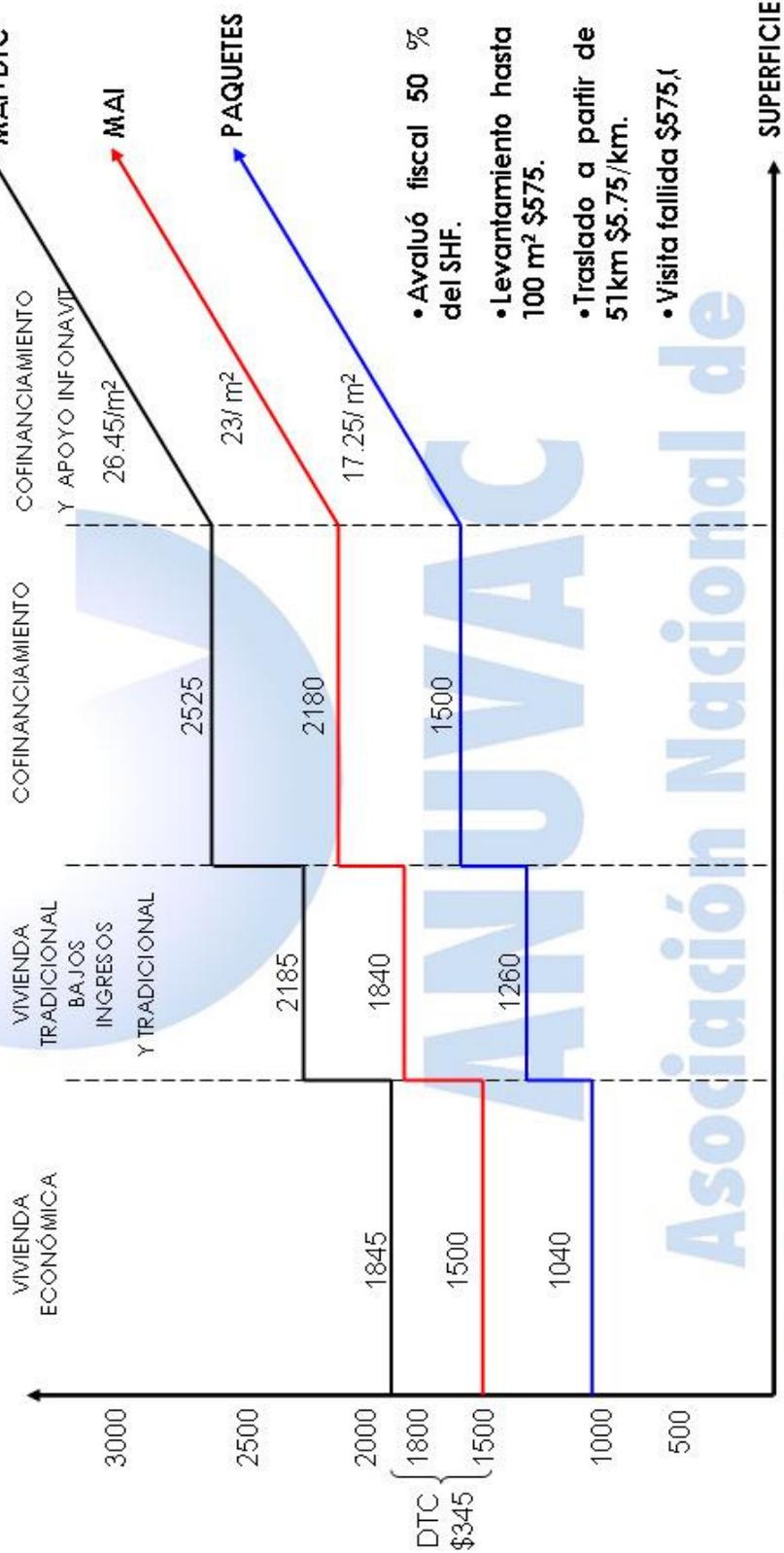
El Salario Mínimo Diario Vigente del Distrito Federal a la fecha es de \$ 54.80 y se considera un salario proyectado al 2010 de \$ 57.50, para el cálculo de este tabulador, por lo que será necesario actualizar el tabulador expresado en pesos anualmente de manera proporcional a los incrementos en el salario mínimo.

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**



**ANUVAC**  
Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.

**COSTO AVALÚO**



Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.