

RETOS Y OPORTUNIDADES DE LA VIVIENDA USADA EN MEXICO



CONTENIDO

I. PRESENTACIÓN	3
II. ANTECEDENTES	5
<i>II.1. Programa Nacional de Vivienda 2008-2012 Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable</i>	5
<i>II.2. Definición de Vivienda Usada</i>	7
<i>II.3. Experiencia en Otros Países</i>	9
II.3.1 Chile	9
II.3.2 España	10
II.3.3 Estados Unidos	10
II.3.4 Canada	11
<i>II.4. Tenencia Vehicular (Autos Nuevos vs. Autos Usados)</i>	12
III. DINAMISMO DE VIVIENDA USADA EN NUESTRO PAIS	15
<i>III.1. Detonantes de Vivienda Usada</i>	15
III.1.1 Falta de Crédito Puente	15
III.1.2 Abandono de Viviendas	20
III.1.3 Movilidad Social	20
<i>III.2. Derrama Económica</i>	23
<i>III.3. Obstáculos en La Transacción de Vivienda Usada</i>	28
III.3.1. Perspectiva Legal	28
III.3.2. Perspectiva Fiscal	29
III.3.3. Perspectiva de Mercado	30
<i>III.4. Financiamiento</i>	32
IV. ANALISIS DEL DINAMISMO DEL MERCADO EN INFONAVIT	37
<i>IV.1. Antecedentes</i>	37
<i>IV.2. Vivienda en Cifras</i>	38
IV.2.1. Meta Infonavit 2011	45
<i>IV.3. Reasignacion de Vivienda</i>	47
<i>IV.4. Requisitos</i>	52
IV.4.1. Requisitos Jurídicos	54
IV.4.1. 1. Profeco	55
<i>IV.6. Cartera Vencida</i>	61
IV.6.1. Venta de cartera vencida	63
V. ANALISIS DEL DINAMISMO DE MERCADO FOVISSSTE	65
VI. DINAMISMO DE FINANCIAMIENTOS Y SUBSIDIOS PARA VIVIENDA USADA	67
<i>VI.1. Programa Nacional de Financiamientos</i>	67
<i>VI.2. Programa de Subsidios «Esta es Tu Casa»</i>	70
VI.2.1. Subsidios Ejercidos por Organismo y Modalidad	72
VI.2.2. Subsidios Para Vivienda Usada por Entidad Federativa	74
VII. ANALISIS FODA	76
VIII. CONCLUSIONES	79
IX. ANEXOS	85

I. Presentación

El sector de la vivienda en México, como muchos otros en el país registra actualmente una recesión debido a la desaceleración económica global que experimenta la economía mundial. Además este sector atraviesa por: una situación difícil desde ya hace varios años ocasionada precisamente por crisis económicas nacionales, un bajo poder adquisitivo de la población, una gran demanda de vivienda a bajo costo, el incremento de la población y la reorientación de las empresas e instituciones relacionadas con este sector, debido a un rezago importante de obras de infraestructura que permitan a las comunidades contar con la gama de servicios que se requieren para dar cabida al crecimiento poblacional y la demanda de vivienda que ello conlleva. En México, ciertos factores han limitado la oferta de vivienda, como lo son: un entorno económico inestable el cual genera una demanda real de no más del 14% de la demanda potencial tal como se revisó en el estudio «*Demanda del Sector Vivienda en México*», también la falta de tierra con servicios, ingreso reducido de la población, escasez y encarecimiento de financiamientos (crédito puente), entre otros.

Tradicionalmente, el mercado hipotecario financia la compra de vivienda nueva, de casas y departamentos en nuevos desarrollos. Un nicho de mercado importante pero relativamente poco desarrollado es la vivienda usada o seminueva, que en los últimos años ha presentado un crecimiento sostenido, en gran medida a causa del deterioro de la cartera hipotecaria y la contracción en la oferta de vivienda nueva. Sin embargo la regulación de la vivienda usada se percibe inequitativa por diferentes razones que en este estudio analizaremos.

México presenta una demanda potencial elevada de vivienda para las próximas décadas. Esta proviene principalmente de las dinámicas poblacionales, como la formación de hogares, pero, también por la existencia de un persistente déficit habitacional histórico. Por otro lado la vivienda usada representa la oportunidad de cumplir con la demanda de vivienda, ante la falta de oferta, tal como se analizó en el estudio «*Demanda del Sector Vivienda en México*».

Este gran dinamismo ha logrado que las instituciones bancarias tengan nuevos productos hipotecarios exclusivos para comprar este tipo de propiedades.

En México, cada año se requieren en promedio 600,000 casas para satisfacer las necesidades de vivienda de nuevos hogares, es entonces cuando el segmento del segundo uso hace su entrada triunfal, al dar movilidad social a la población, pues cuando un propietario cambia de momento de vida y compra casa nueva, vende la usada compensando así el rezago de vivienda nueva.

Más allá de las oportunidades financieras que se ofrecen con las casas nuevas, como la preventa, y de lo bueno que es para muchos estrenar, las casas de segundo uso brindan un buen equilibrio al mercado y ofrecen valor agregado a los compradores, como mayores dimensiones, menor precio y mejor ubicación.

Estas ventajas toman relevancia cuando la vivienda nueva escasea, así que gran parte del 2011 estará marcado por la vivienda usada como el as bajo la manga de los consumidores.

La vivienda usada ha sido la estrella durante la crisis. Tan sólo en el DF, 50% de las hipotecas otorgadas por el Infonavit corresponden a la compra de casas usadas.

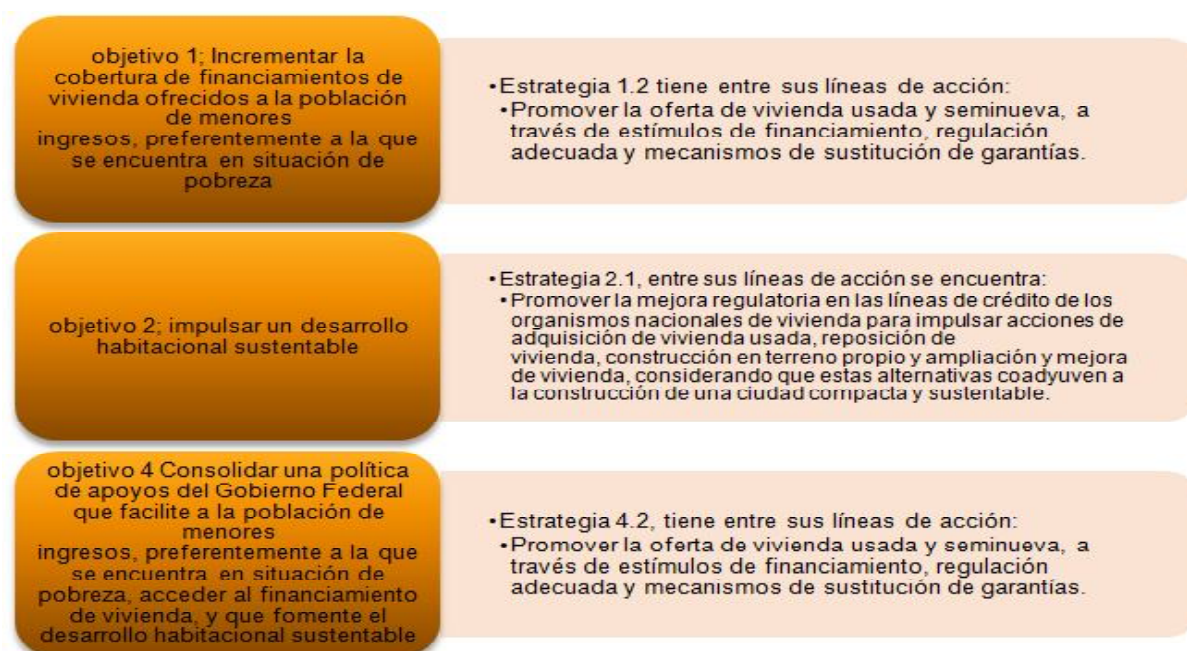
II. Antecedentes

II.1. Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable.

La importancia del segmento de vivienda usada queda en manifiesto en el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable donde se señala lo siguiente: «el mercado de vivienda usada o seminueva, por su parte, constituye un nicho de atención a la demanda muy poco desarrollado en la oferta de menor costo. La inamovilidad habitacional en este segmento, fundamentalmente motivada por fenómenos como la inflexibilidad laboral y las tradiciones sociales y culturales, se suma a un problema extendido de falta de formalización en la tenencia de la propiedad inmobiliaria, que reduce significativamente el valor y las posibilidades de venta de una vivienda usada».

Revisemos en el gráfico 1, los objetivos, estrategias y líneas de acción del programa, que se refieren a promover la vivienda usada.

Grafico 1



Lo anterior nos indica que es política de Estado de la actual administración, promover la oferta de vivienda usada, así como regular líneas de crédito para su adquisición, y que apoye a su vez al desarrollo sustentable. De igual modo es importante mencionar la evolución que ha tenido el sector desarrollando sistemas eficientes de postventa, lo cual ha generado una plusvalía adicional y un apetito a participar en el mercado de vivienda usada.

II.2. Definición de Vivienda Usada.

El mercado de la vivienda puede ser más dinámico y evolucionar hacia niveles más sofisticados como los que presentan naciones más desarrolladas a la nuestra, donde la población frecuentemente está mejorando sus condiciones habitacionales y traspasan continuamente sus hipotecas para acceder a casas o departamentos más grandes o mejor ubicados. Si bien aún México, no se encuentra en esta situación, la dinámica poblacional que presenta en constante evolución, genera diferentes tipos de demandas que obedecen a las diversas conformaciones de los hogares, y las evoluciones naturales que se presentan en las diferentes etapas de vida. Recordando los datos arrojados en el pasado estudio «*Demanda del sector Vivienda en México*», se reconoce que los hogares familiares en México representan el 92.9% conformado por: 67.5% padres e hijos, 18% están conformados por padres o madres solteras, 11% son parejas sin hijos ya sea porque no han tenido o ya salieron de su casa, y 3.5% se conforman por familias en parentesco. Por otro lado los hogares no familiares representan el 6.5%, siendo estos unipersonales, segmento que tiende a seguir creciendo por el alto índice de desintegración familiar que se presenta en el país, o simplemente porque los jóvenes están independizándose de sus casas antes de formar una nueva familia.

Antes de cualquier análisis es importante revisar las definiciones de vivienda usada de los diferentes organismos en nuestro país, para en principio homologar criterios. Como antecedente revisaremos la definición que existe en otros países desarrollados y en desarrollo.

Países desarrollados como España definen a la vivienda usada como aquella que se ha transmitido al menos una vez, sin importar el tiempo transcurrido y si ha sido habitada o no.

Por otra parte países en desarrollo como Colombia define la vivienda usada como aquella vivienda que ya ha sido habitada al momento de adquirirla, las cuales son obtenidas en segundas y posteriores transmisiones.

Para Chile es aquella vivienda que tenga más de dos años de recepción municipal, y que posea título de dominio saneado.

Ahora bien, en nuestro país nos encontramos con varias definiciones según cada organismo, las cuales se mencionan a continuación, marcando con colores las similitudes entre definiciones.

Grafico 2

 CONAVI aquella vivienda que ha sido previamente adquirida por un particular, y para la autorización de crédito se considera la vida útil del inmueble (garantía útil de al menos 30 años).	 ahm aquella que no va a ser habitada, ocupada, ni utilizada por primera vez, por lo que se entenderá que ha tenido traslado de dominio o que transcurrió un año a partir de su aviso o certificación de terminación	 FOVISSSTE vivienda debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad (RPP), que habiendo sido habitada reúna a juicio del Fovissste condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de 30 años declarada en avalúo comercial.	 INFONAVIT es un bien inmueble que ya ha sido habitado. Cuyo proceso de construcción esté terminado y cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios en la zona, de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales y de estabilidad (sin problemas de carácter técnico), que no esté ubicada en zonas de riesgo y garantice cuando menos la vida de la vigencia del crédito (30 años) Se considera vivienda usada aquella con una edad de tres años en adelante, con escritura a nombre de persona física o moral.	 SIF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL un bien inmueble que ya haya sido habitado, ocupado y utilizado en alguna vez.
--	---	--	---	--

Como podemos notar las definiciones en nuestro país tienen algunas similitudes, sin embargo la definición de Conavi por ejemplo, deja entre ver que las viviendas reasignadas se pueden considerar como viviendas usadas, sin importar si éstas no fueron habitadas anteriormente y que posiblemente hayan obtenido subsidio, siendo sujetas de nueva cuenta a este.

II.3. Experiencia en Otros Países.

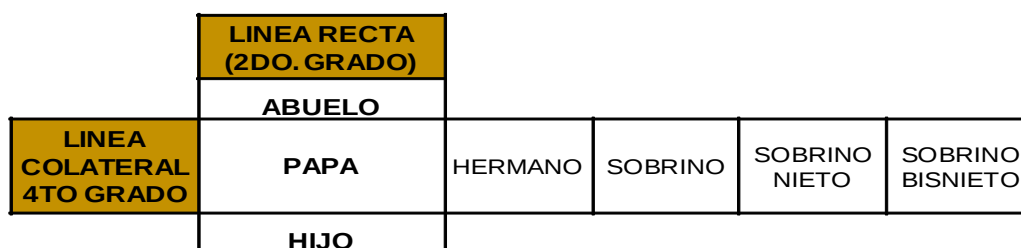
Como antecedente revisaremos casos de vivienda usada en otros países y su evolución, así como las medidas que han tomado para regular la venta de vivienda usada.

II.3.1. Chile.

Tal es el caso de Chile que en el año 2010 inició una intensa campaña de auditoría, a los subsidios entregados a vivienda social usada. Lo anterior a raíz del mal uso que se venía registrando, ya que un familiar obtenía subsidio sobre una vivienda que ya habitaba con el fin de apropiarse del dinero otorgado por el Estado. En el año 2009, el 20% de los subsidios fue destinado para compra de vivienda entre familiares.

A pesar de que esta práctica no es irregular, pues se contempla en la normatividad de Chile, en Noviembre del 2010 se realizó modificación al Decreto 174 del Ministerio de Vivienda en Chile (*Ver Anexo 1*), en el cual se prohíbe la comercialización de viviendas entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado y en línea colateral hasta el cuarto grado (*Ver gráfico 3*).

Grafico 3.



En este país en el año 2009, del total de ventas de viviendas el 55% fueron viviendas usadas y el resto nuevas.

II.3.2. España.

España es el país de la Unión Europea que presenta mayor desocupación en las viviendas 15.5% con respecto a la media de la UE de 5%.

Ante la crisis inmobiliaria que presentó este país en el año 2008, existió un programa donde se entregaban 6 mil euros como ayuda para rehabilitación de vivienda usada, el programa no tuvo mucho éxito y desapareció. En este mismo año el inventario de vivienda estaba conformado por casi un millón de vivienda usada vacía, y poco más de un millón de vivienda nueva sin vender.

En el Plan de Vivienda y rehabilitación 2009-2012, tienen como línea de acción rehabilitar el inventario de viviendas desocupadas, incluyendo en algunos casos mejora en eficiencia energética, ya que el 40% de oferta de vivienda es de segunda mano. Algunos incentivos que mantienen el dinamismo de la vivienda usada en este país es que la vivienda nueva paga 1% de impuestos de actos jurídicos y la usada no, de igual modo el iva que grava las viviendas nuevas subió de 7% a 8% mientras que para la vivienda usada se mantiene en 7%.

II.3.3. Estados Unidos.

En países como Estados Unidos, el mercado inmobiliario de segunda mano es muy exitoso, reflejo de la movilidad social y también de un sistema financiero capacitado con sus intermediarios participantes para derramar líneas de crédito orientadas a la adquisición de propiedades que no son nuevas, se estima que en este país una persona a lo largo de su vida habita en promedio 7.2 viviendas, a diferencia de nuestro país que solo se habitan 1.2 viviendas.

La movilidad residencial intraurbana constituye actualmente el modo más frecuente de traslado de población en el mundo desarrollado. En los Estados Unidos se estima que cada año

cambia de residencia alrededor de un 20%, la Gran Bretaña se estima en 10%, y para distintas ciudades de Europa Occidental calcula unos porcentajes de cambio residencial que varían entre un 5 y un 12%.

Como consecuencia de la situación económica por la cual atravesó Estados Unidos, en la cual la producción de viviendas resintió de forma más intensa, se ha presentado una recuperación más lenta que en recesiones anteriores. Desde comienzos de la segunda mitad de 2009, el mercado inmobiliario ha mostrado claros síntomas de recuperación: las ventas de viviendas han mejorado, el inventario de viviendas en venta está descendiendo y los precios se están estabilizando.

El impulso de la demanda y el bajo tono de la nueva oferta están llevando a un significativo descenso del inventario de viviendas en venta que, a finales de 2009, se podía cuantificar en un total de 3,5 millones de viviendas, de las que 3,3 millones eran viviendas ya existentes y algo más de 0,2 millones eran viviendas de nueva construcción, debido a que el inventario de nuevas viviendas se encuentra en unos niveles históricamente bajos, el inventario se acumula básicamente en viviendas existentes. Sin embargo en el mes de julio de este año, la venta de viviendas usadas cayó 27.2%, lo cual representa la mayor caída mensual de toda su historia, en parte debido a la eliminación de un crédito fiscal federal.

II.3.4. Canada.

De acuerdo con la Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), se estima que dos tercios de las familias canadienses son propietarios de la vivienda (68%), y el tercio restante vive en alojamientos alquilados (32%). Lo anterior debido a que no pueden solventar la compra de una vivienda.

En el año 2009, de acuerdo a la misma fuente el 74% de los compradores de vivienda optaron por una casa usada, con un total de 465.251 viviendas vendidas.

II.4. Tenencia Vehicular (Autos Nuevos vs. Autos Usados).

Con la finalidad de comparar el dinamismo que presenta en nuestro país la vivienda usada, y la aceleración que ha presentado en los últimos años con otro sector; el sector automotriz el cual desde hace varios años presentó un incremento en la venta de autos usados, frenando en gran medida la deseabilidad por un automóvil nuevo. Revisaremos algunas acciones que ha tomado este sector para evitar la amenaza de los autos usados.

A raíz de la crisis económica mundial que se presentó en 2009, que impactó de forma negativa a la industria automotriz y provocó en el mercado interno mexicano una contracción significativa de esta industria, reduciéndose la venta de vehículos nuevos en un 26.3% en ese año y presentándose en el primer trimestre de 2010 una caída adicional de 3.3%, por lo que hizo necesario adoptar medidas adicionales que ayuden a la recuperación económica del sector automotriz después de la crisis.

En el año 2009, el Gobierno Federal puso en marcha el "Programa de Renovación Vehicular" el cual estaba destinado al intercambio de vehículos usados por nuevos, con un fondo destinado por 250 millones de pesos, el cual ofrecía \$15,000 pesos de ayuda para la compra de un auto nuevo a quien entregara su vehículo usado, el cual debía tener por lo menos 10 años de antigüedad, haber sido vendido en territorio nacional y estar al corriente con el pago de las últimas 5 tenencias. Dicho programa no tuvo la aceptación esperada, únicamente se alcanzó la venta de 16,000 unidades contra las 33,000 que se tenían previstas, debido a que el apoyo que se otorgaba no era suficiente para financiar la compra de un vehículo nuevo, ni tampoco para el pago del enganche, sumándole a ello las mensualidades y el mantenimiento necesario para el vehículo, por lo que en febrero de este año se dio fin a dicho programa.

En Junio del 2010, se emitió el decreto mediante el cual se otorga estímulo fiscal relacionado con el impuesto sobre la tenencia o uso de vehículos.

El decreto otorga un estímulo a los fabricantes, ensambladores, distribuidores y comerciantes en el ramo de vehículos que opten por pagar el impuesto sobre tenencia o uso de vehículos, federal o local, correspondiente a los vehículos nuevos que, a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento y hasta el 31 de diciembre de 2011, enajenen a personas físicas, cuyo valor total no exceda de doscientos cincuenta mil pesos, considerando que en México el promedio de la venta anual de vehículos con ese valor representa más del 90% en el periodo 2000 a 2009.

De esta manera, la eliminación de la tenencia aplicará de la siguiente forma:

*El gobierno cubrirá el pago de la tenencia a las personas físicas únicamente por autos nuevos hasta por un monto de 250 mil pesos.

*Las personas que adquieran vehículos por encima de este monto, sólo pagarán la tenencia por el excedente sobre los 250 mil pesos.

*El pago del impuesto sobre tenencia o uso de vehículos, federal o local, que se realice por el fabricante no podrá ser deducible para efectos impositivos, puesto que no es un gasto que se considere como indispensable.

*Este estímulo consiste en un crédito fiscal a los fabricantes equivalentes al monto del impuesto sobre tenencia o uso de vehículos, federal o local. El impuesto se pagará en el año en que se realice la compra del nuevo automóvil por parte de personas físicas.

*El beneficio no aplica para motocicletas, aeronaves, veleros, ni a otro tipo de embarcaciones, entre otros.

De acuerdo a informe de la Asociación Nacional de Comerciantes en Automóviles y Camiones Nuevos y Usados (ANCA), el 81% de los automóviles que exentan el pago de la tenencia son de importación, y el 19% restantes son hechos en México, un total de 76 modelos de automotores comercializados en el país son susceptibles de contar con el subsidio del gobierno federal al 100% del impuesto.

La tenencia desaparecerá oficialmente el 31 de diciembre de 2011, y a partir del 2012 cada Estado tendrá la facultad de definir cuál será el esquema de tenencia. El promedio de la recaudación por el pago de tenencia en los últimos cinco años fue de 21 mil 303 millones de pesos. En el 2009, la recaudación por este gravamen fue de 20 mil 481 millones de pesos, mientras que en 2000 la recaudación de la tenencia a nivel nacional fue de 13 mil 149 millones de pesos.

Un esquema parecido al del sector automotriz habría de ponerse en marcha para el sector vivienda, para evitar que en un futuro el parque habitacional existente se venda como "chatarra", pagando solo la especulación de la tierra. Por eso es importante insistir en la vida remanente de la vivienda usada (30 años), y que tenga los atributos de ser habitada por los años que se otorga el crédito.

III. Dinamismo de Vivienda Usada en Nuestro País.

III.1. Detonantes de vivienda usada.

Hasta hace unos años el mercado inmobiliario mostró un crecimiento dinámico impulsado por la construcción y financiamiento de vivienda nueva. Sin embargo, todo parece indicar que se está entrando en una etapa en que la vivienda usada tomará un papel preponderante. En este capítulo revisaremos algunas causas que han detonado el dinamismo de la vivienda usada.

III.1.1. Falta de crédito puente.

La oferta de vivienda reveló una desaceleración desde 2008, debido al entorno generado por la crisis financiera y económica, provocado por el deterioro de la cartera hipotecaria, que ha tenido impacto en el sector vivienda con una menor disponibilidad de créditos puente para la producción de vivienda, ocasionando una contracción en la oferta de vivienda nueva.

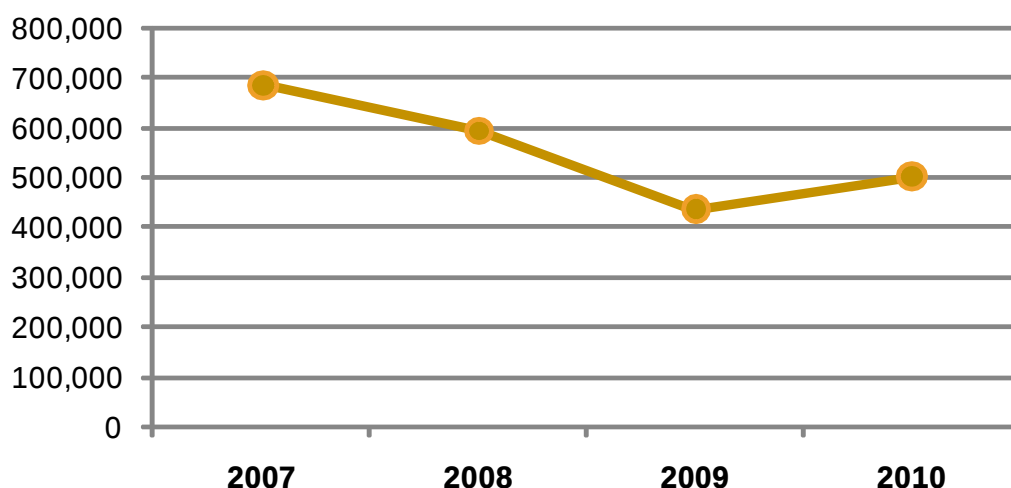
Según datos del Registro Único de Vivienda (RUV), en el siguiente gráfico se muestra tal comportamiento, donde comparando el cierre del año 2007 con el cierre del año 2009 la contracción fue del 36.4%, sin embargo a cifras al cierre del 2010 (503,000 viviendas registradas) la oferta de vivienda en el país mantuvo su recuperación al registrar un crecimiento de 15.11% respecto al mismo período de 2009. (Ver gráfico 4).

Grafico 4

AÑO	TOTAL DE VIVIENDAS REGISTRADAS EN RUV
2007	686,328
2008	594,694
2009	436,959
2010	503,000

Grafico 5

Número de Viviendas registradas RUV



La contracción en la oferta de vivienda se debe en gran parte a la falta de financiamiento para los desarrolladores de vivienda. Es conocido que la crisis financiera contrajo el financiamiento a las sofoles y sofomes, que atendían tanto al mercado de créditos hipotecarios como a las propias desarrolladoras, en forma de crédito puente para la adquisición de suelo y desarrollo de infraestructura urbana básica.

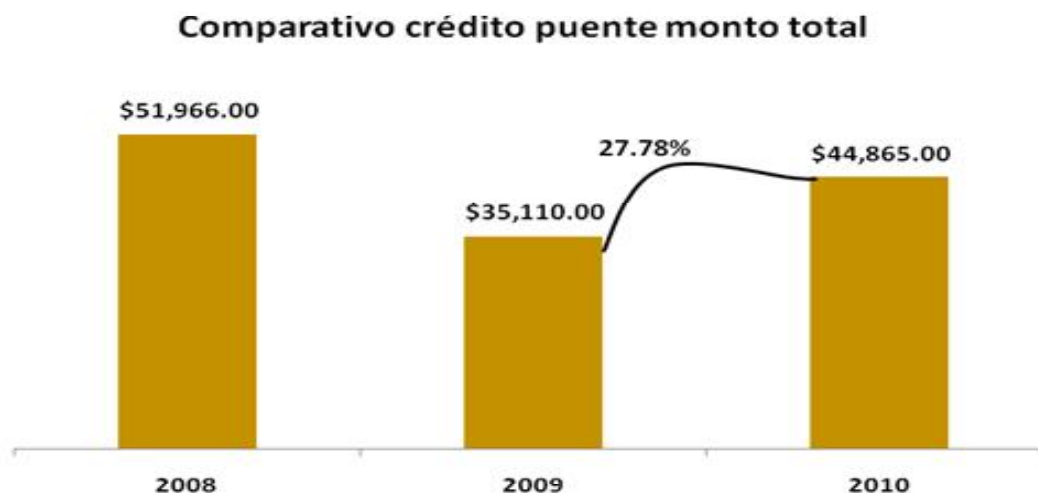
Si comparamos la originación del crédito puente de los últimos años, tomamos en consideración el año completo, según reportes de la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), el monto de créditos puente contratados durante el 2009 fue de \$35,110 millones, lo que significa una reducción del 32.2% con respecto al 2008. Desglosado por tipo de entidades financieras, la contracción en el volumen de originación durante el 2009 fue del 19.3% para Bancos y del 56.0% para Sofoles/Sofomes.

Si utilizamos el número de viviendas como métrica en la originación de cartera puente, en el 2009 se otorgó financiamiento para la construcción de 147,318 unidades, lo que se compara desfavorablemente con las 195,885 viviendas financiadas en el 2008. Esta reducción en el financiamiento de nuevas viviendas, del orden de 50,000 unidades, es una clara evidencia de la falta de oferta de vivienda que se observa durante el 2010, y que permite desplazar el inventario existente que tienen los desarrolladores, situación que contribuye a una reducción en los índices de cartera vencida que actualmente presentan los créditos puente.

En el 2010 se contrataron créditos por un total de \$44,865 millones, 27.78% más respecto al mismo período previo, sin embargo está todavía 13.66% por debajo de lo contratado en el mismo período del año 2008 (Ver Gráfico 6).

La recuperación anterior se debió al impulso de la Banca, con un crecimiento anual de 43.73%, para alcanzar \$38,926 millones, que representó 84.74% del total de créditos (Ver Gráfico 7). En las sofoles disminuyó nuevamente, en un -26.01% con respecto al 2009 (Ver Gráfico 8).

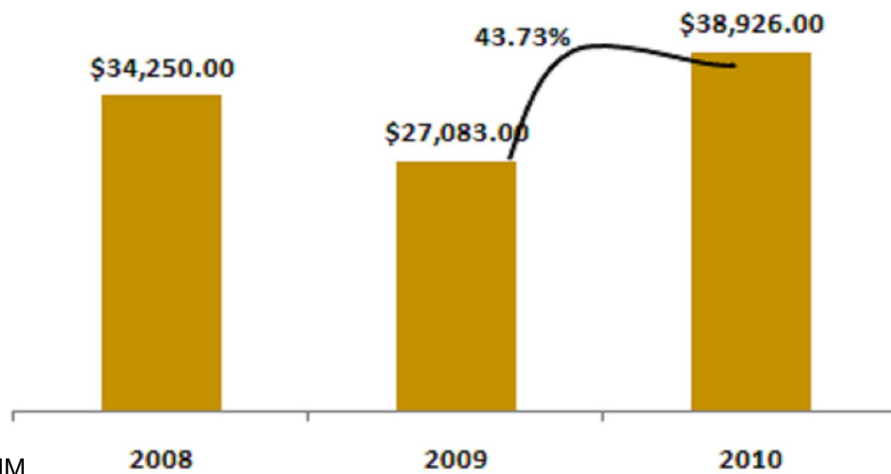
Gráfico 6



Fuente: AHM
Cifras en Millones de pesos.

Grafico 7

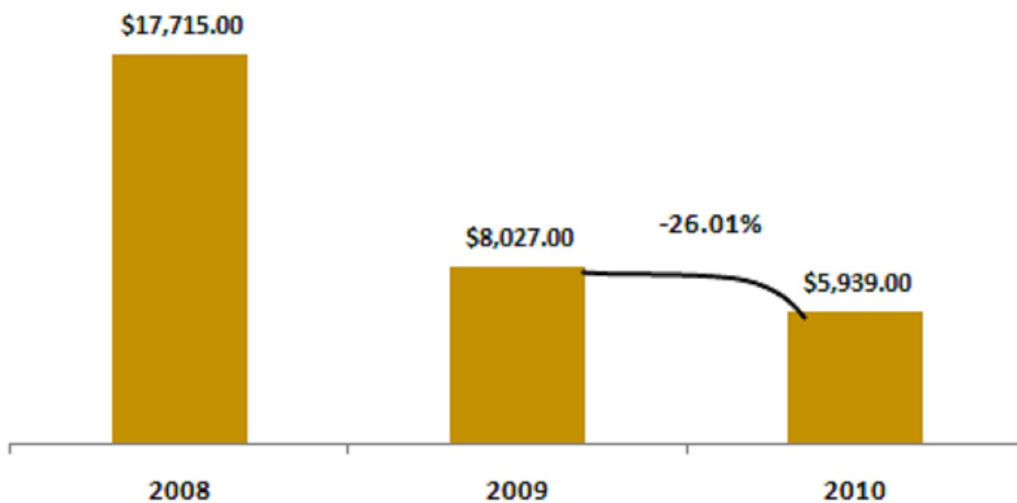
Comparativo crédito puente Monto Bancos



Fuente: AHM
Cifras en Millones de pesos.

Grafico 8

Comparativo créditos puente Monto Sofoles

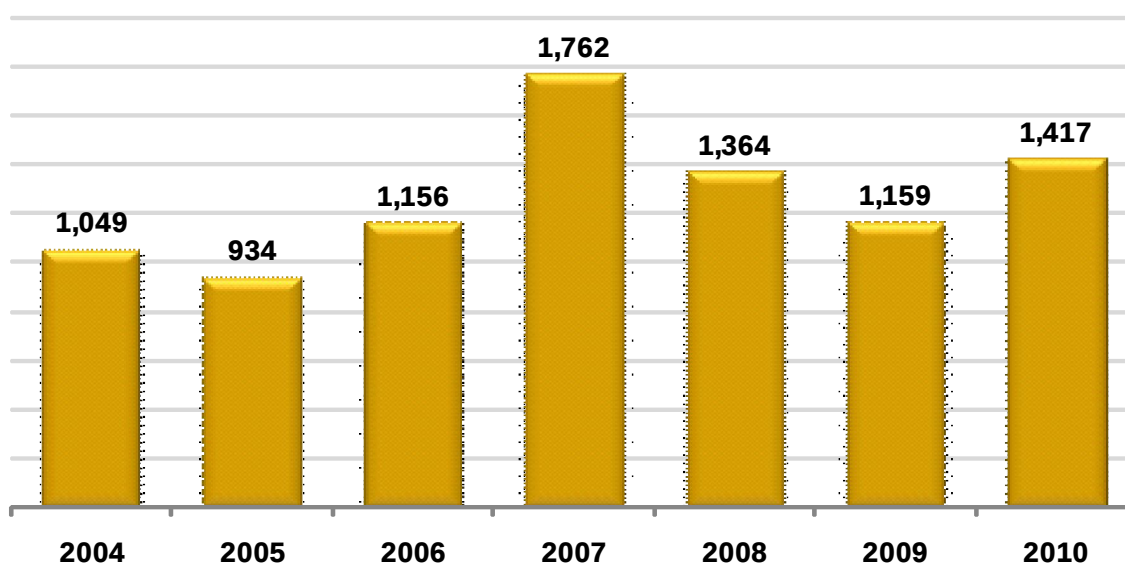


Fuente: AHM
Cifras en Millones de pesos.

De acuerdo a Conavi en el 2007, se encontraban registrados 1,762 desarrolladores de vivienda, al cierre del 2009 solo eran 1,159 reducción debida en buena parte a falta de crédito puente que se observó el año pasado. Con el tiempo el registro de oferentes se ha recuperado siendo hasta el cierre del 2010, 1,417 desarrolladores registrados.

Grafico 9

Oferentes de Vivienda registrados en RUV



Fuente: Conavi

De igual modo la confianza de los compradores es una determinante de la demanda real, tal como se evaluó en el estudio de *"Demanda del Sector Vivienda en México"*. Esta confianza se basa en la estabilidad o incluso mejoría en las fuentes de ingresos, en las condiciones de financiamiento que le permiten afrontar el pago de sus créditos, más allá de otros elementos típicos como el precio, las preferencias en la localización del inmueble, sus características, etc. Por tal motivo y en medio de una situación macroeconómica tambaleante esta variable es el más importante inhibidor en la toma de decisión de comprar una vivienda.

III.1.2. Abandono de viviendas.

El abandono de viviendas ya sea por falta de pago o por inseguridad, es un fenómeno reciente que comienza a alarmar a la industria. En 2009 alrededor de 35 mil viviendas quedaron deshabitadas y bajo proceso judicial por falta de pago. Los estados más afectados fueron Baja California y Tamaulipas. En Chihuahua alrededor de 13 mil personas se encuentran en cartera vencida en Infonavit, y el 60% de ellas se ubican en Ciudad Juárez.

Resulta claro que el abandono de casas en el norte del país se debe a la violencia que se vive en la región, así como la falta de servicios de las viviendas en las ciudades dormitorio.

Es fundamental entender la importancia de la recuperación de las viviendas que hayan sido abandonadas, ya que el beneficio no es sólo para evitar el incremento de cartera vencida y no dificultar la bursatilización del mercado secundario, sino también para los vecinos de estas casas deshabitadas, que temen al vandalismo y a que la plusvalía de su patrimonio se vea mermada.

Para atacar este problema Infonavit en conjunto con el municipio de Ciudad Juárez lanzaron en marzo del año pasado un programa piloto para recuperar los inmuebles vacíos de la ciudad. En un proceso de recuperación, rehabilitación y comercialización de las viviendas vacías o deshabitadas que hayan sido adquiridas con créditos otorgados por el Instituto. Se plantea recuperar a lo largo de tres años 4,300 viviendas.

Este tipo de programas representan una oportunidad para las empresas desarrolladoras de participar en el dinamismo de la vivienda usada, teniendo reglas claras sin inhibir el tren de vivienda nueva.

III.1.3. Movilidad Social.

Aunque en nuestro país la movilidad social aún no se presenta en el gran porcentaje de la población, es una variable que impulsa el dinamismo de la vivienda usada ya que las personas buscan la compra de una segunda vivienda como medio de mejora o de inversión.

En el estudio “*Demanda del Sector Vivienda en México*” se muestra que de las personas que tienen el deseo de comprar una vivienda solo el 60% desea vivir en ella, 17.4% vivir en ella y poner un negocio, 3.7% poner un negocio, 9.5% para rentarla y 9.8% para regalar a un hijo.

El tema de la vivienda usada cada día cobra mayor relevancia. Por ejemplo, los bancos han hecho público su interés por financiar más vivienda usada, considerando que su oferta crediticia es igual para vivienda nueva que para usada.

De la misma manera, CONAVI, responsable de la política pública de vivienda ha señalado su intención de promover la vivienda usada.

Los profesionales inmobiliarios, por su parte, hacen un esfuerzo por demostrar las bondades de adquirir una propiedad usada sobre las nuevas, por ello Real Estate Market & Lifestyle, consultó diversos especialistas para darle una dimensión adecuada a las inquietudes en torno a este tema.

Históricamente los mexicanos hemos tenido un fuerte arraigo a nuestra propiedad, a nuestra casa, a nuestra tierra. Sin embargo, también poco a poco hemos comprendido que la vivienda tiene que ir mejorando o evolucionando en relación al crecimiento o achicamiento de la familia. Cuando la familia crece, la vivienda también tiene que hacerlo, pero al igual cuando los hijos maduran y hacen su vida propia, las casas suelen volverse grandes para los padres. Es muy simple, cuando la familia se achica mucha gente busca inmuebles más pequeños, con seguridad o ciertas características, dejando inmuebles grandes y generando una oferta de este tipo de propiedades.

Existe una realidad, no es conveniente mantener a lo largo del tiempo producciones enormes de parques habitacionales sociales, sino darle movilidad al ya existente, como sucede en el parque habitacional residencial en donde es común comprar una casa o departamento usado.

Por tal motivo se prevé que en un futuro no lejano, la vivienda social será alimentada por todo el parque habitacional existente que se detonó prácticamente desde el año 2004, generando así la rotación de vivienda.

En ciudades grandes como la ciudad de México y como un fenómeno representativo de otras, las casas fueron quedando grandes a los dueños una vez que los hijos salían de ellas, lo que ha originado una oferta de viviendas a precios atractivos, con antigüedad máxima de 20 a 25 años, en buenas condiciones.

Este fenómeno es un efecto de los sistemas constructivos dominantes en México, block y concreto, con una vida útil de hasta 50 años.

Para apoyar este tipo de movilidad es necesario implementar de manera mas moderna la movilidad o portabilidad del credito, con ello se lograría desarrollar un mercado secundario más sólido en el sector, y que las personas puedan considerar que en su ciclo de vida, puede comprar tres o cuatro casas, en lugar de una sola como tradicionalmente sucede, lo que a su vez genera que el patrimonio aumente, ya que la primera casa sirve como enganche para la segunda y al final se vende una casa grande para comprar un departamento más pequeño, quedando con excedente de efectivo para afrontar los gastos en su vejez.

En noviembre de 2006 Infonavit lanzó el programa *“Cambia tu casa vive tu sueño”*, en donde se permitía a los derechohabientes del Instituto que tuvieran un crédito vigente, podía vender su vivienda sin necesidad de liquidar su crédito para adquirir otra, luego de cumplir cuatro años de pagos puntuales. Con lo que se obtenía de la venta de la casa y un préstamo preferencial de un banco o sofol, el derechohabiente podía adquirir una propiedad más grande o mejor ubicada, y el crédito se trasladaba a la nueva unidad tal como fue contratado. Dicho programa no se encuentra vigente al día de hoy, sin embargo es un buen esquema que le permite a los trabajadores la deseabilidad de mejorar su patrimonio.

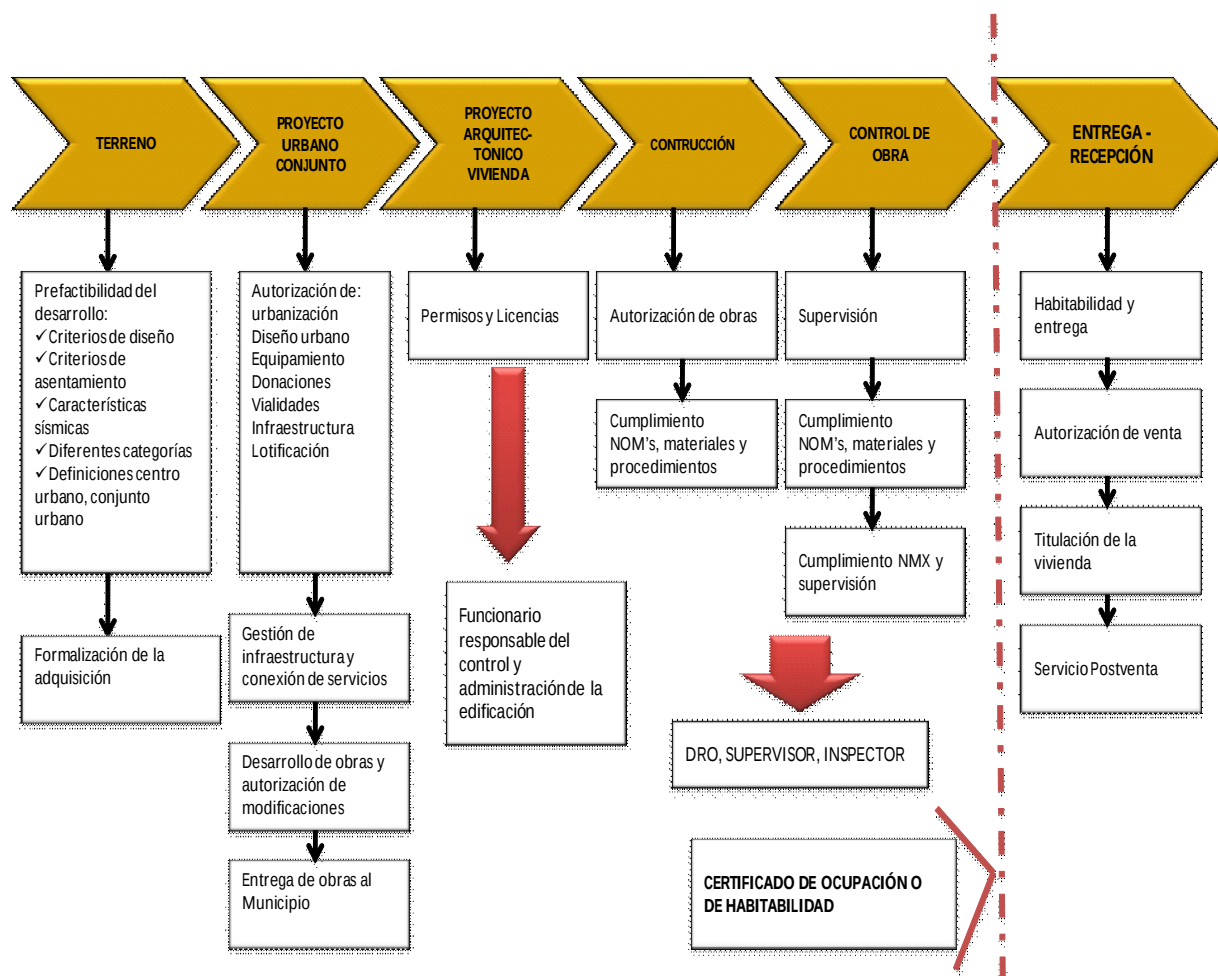
La oportunidad en los casos es que las empresas desarrolladoras, tal como lo hacen algunas ofrezcan un esquema donde sus clientes puedan dejar como enganche su primer casa para adquirir una con mayores atribuciones, de este modo se promueve la movilización dentro de los propios desarrollos.

III.2. Derrama Económica.

Como ya se revisó en el estudio «Replanteamiento de Reglas de Operación y Distribución de Subsidios a la Vivienda en México», la construcción de vivienda nueva es un motor defensivo de la economía mexicana, ya que incide en la mayoría de las ramas industriales del país.

La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), representa la cadena de valor de la vivienda nueva tal como se muestra en el gráfico 10 donde incide desde la compra del terreno hasta la entrega y recepción de la vivienda. Debido a esta cadena productiva se generan de acuerdo al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), 6 empleos directos y 6 indirectos.

Gráfico 10



En el caso de la vivienda usada, encontramos dos modalidades o formatos: aquella que requiere remodelación y la vivienda en la que no se realiza ningún trabajo antes de su entrega. Por lo tanto la primera genera alguna derrama económica resultado de la remodelación, mientras que la segunda la generación de empleos es casi nula, únicamente interviene aquí los tramites de individualización.

Para revisar la cadena productiva de la vivienda y las ramas o eslabones en las que interviene, revisaremos el Sistema de Información Empresarial Mexicano (SIEM), donde se considera 41 cadenas productivas, cada una integrada por diferentes eslabones, el SIEM se encuentra bajo el mando de la Secretaria de Economía, su conformación se encuentra regulada en la Ley de Cámaras Empresariales y sus Confederaciones.

Las cadenas productivas del SIEM se presentan en el siguiente gráfico, agrupando las cadenas que inciden en la construcción de vivienda nueva, siendo estas 27 de las 41 cadenas productivas.

Grafico 11



Si revisamos únicamente la cadena productiva de la construcción, encontramos 66 eslabones o ramas industriales que la conforman (Ver grafico 12). De las cuales la construcción de vivienda nueva participa en 60 de estos.

Grafico 12

ESLABONES DE LA CADENA PRODUCTIVA DE LA CONSTRUCCION		
	Partic. Vivienda Nueva	Partic. Vivienda Usada
EXTRACCION Y/O BENEFICIO DE ARENA Y GRAVA		
EXPLOTACION DE PIEDRA CALIZA		
EXPLOTACION DE MARMOL, TEZONTLE, TEPETATE, ETC.		
EXPLOTACION DE YESO		
EXTRACCION Y/O BENEFICIO DE ARCILLAS Y MINERALES REFRACTARIOS		
CAL		
CORTE, PULIDO Y LAMINADO DE MARMOL Y DE OTRAS PIEDRAS,		
YESO Y SUS PRODUCTOS		
CEMENTO HIDRAULICO		
CONCRETO PREMEZCLADO		
PARTES PREFABRICADAS DE CONCRETO		
TRIPLAY FIBRACEL Y TABLEROS AGLUTINADOS		
PRODUCTOS DE MADERA		
MATERIALES PARA PAVIMENTACION Y TECHADO A BASE DE ASFALTO		
PERFILES TUBERIA Y CONECCIONES DE RESINAS TERMOPLASTICAS		
LAMINADO DE ACERO (ALAMBRO, VARILLA, ETC)		
ESTRUCTURAS METALICAS		
ARTICULOS SANITARIOS DE CERAMICA		
AZULEJOS O LOSETAS		
LADRILLOS, TABIQUES Y TEJAS DE ARCILLA NO REFRACTARIA		
LADRILLOS, TABIQUES Y OTROS PRODUCTOS DE ARCILLA REFRACTARIA		
MOSAICOS, TUBOS, POSTES Y SIMILARES DE CEMENTO		
PRODUCTOS DE ASBESTO-CEMENTO		
PINTURAS BARNICES LACAS Y SIMILARES		
ADHESIVOS, IMPERMEABILIZANTES Y SIMILARES		
PRODUCTOS DIVERSOS DE PVC		
LAMINADOS DECORATIVOS E INDUSTRIALES		
COMERCIO AL POR MAYOR DE MADERA ASERRADA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION NO METALICOS		
COMERCIO AL POR MAYOR DE MATERIALES METALICOS		
COMERCIO AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE FERRETERIA Y TAPALERIA		
COMERCIO AL POR MAYOR DE MAQUINARIA Y EQUIPO		
COMERCIO AL POR MAYOR DE OTRAS MATERIA PRIMAS O MATERIALES DE USO INDUSTRIAL		
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS EN EDIFICIOS		
INSTALACIONES ELECTRICAS EN EDIFICIOS		
INSTALACION DE TELECOMUNICACIONES		
MONTAJE E INSTALACION DE ESTRUCTURAS METALICAS		
MONTAJE E INSTALACION DE ESTRUCTURAS DE CONCRETO		
OTRAS INSTALACIONES ESPECIALES		
DEMOLICIONES		
CIMENTACIONES		
EDIFICACION RESIDENCIAL DE VIVIENDA		
EDIFICACION NO RESIDENCIAL (ESCUELAS HOSPITALES ETC)		
OBRAS DE URBANIZACION		
PLANTAS INDUSTRIALES		
PLANTAS GENERADORAS DE ELECTRICIDAD		
CONSTRUCCION Y TENDIDO DE LINEAS Y REDES DE CONDUCCION ESTATICA		
OBRAS MARITIMAS Y FLUVIALES		
OBRAS VIALES Y PARA TRANSPORTES TERRESTRES		
MATERIALES Y ACCESORIOS ELECTRICOS		
SERVICIO DE AUTOTRANSPORTE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION		
SERVICIOS DE ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO		
SERVICIOS DE ACESORIAS Y ESTUDIOS TECNICOS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA		
VIDRIO PLANO LISO Y LABRADO		
FIBRA DE VIDRIO Y SUS PRODUCTOS		
PUERTAS METALICAS, CORTINAS Y OTROS TRABAJOS DE HERRERIA		
FOCOS TUBOS Y BOMBILLAS PARA ILUMINACION		
EXCAVACIONES SUBTERRANEAS		
OBRAS SUBACUATICAS		
INSTALACIONES DE SEÑALAMIENTOS Y PROTECCIONES		
PERFORACION DE POZOS PETROLEROS Y DE GAS		
PERFORACION DE POZOS DE AGUA		
OTRAS OBRAS DE CONSTRUCCION		
MOVIMIENTOS DE TIERRA		
CONSTRUCCION PARA LA CONDUCCION DE PETROLEO Y DERIVADOS		
CONSTRUCCION DE VIAS		
PLANTAS POTABILIZADORAS O DE TRATAMIENTO DE AGUAS		
Final del formulario		
Total de participación	60	22

En cambio notamos que la participación de la vivienda usada que requiere remodelación, es en tan solo 22 eslabones.

Resultados de un estudio de SHF, revelan que el monto promedio para remodelación de una vivienda usada es de \$40 mil pesos, dato que se corroboró con una empresa líder en el sector (*Ver Anexo 2*), siendo este monto 50% menor que lo que representa el costo de construcción de una vivienda nueva (considerando el precio de venta de la vivienda económica de \$220 mil, el costo de construcción se estima en un 40%, osea \$88 mil pesos), podemos inferir que en un escenario conservador la vivienda usada solo detona 3 empleos directos y 3 indirectos.

Recordando los datos arrojados en el estudio «Replanteamiento de Reglas de Operación y Distribución de Subsidios a la Vivienda en México», por cada peso de subsidio otorgado a vivienda nueva, el sector público recupera \$1.3 pesos, a través de los beneficios públicos que se muestra en el gráfico siguiente.

Gráfico 13

BENEFICIOS PUBLICOS DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA	
A1) ISR Empresarial del Constructor de la Vivienda nueva	\$7,950
A2) ISR de los trabajadores de la construcción	\$1,951
A3) Impuestos al Consumo asociados al pago de la Nómina	\$2,312
A4) Impuestos locales y Contribuciones de Seguridad Social	\$1,262
A5) IVA asociado a la construcción de la Vivienda Nueva	\$13,341
A6) ISR de los Proveedores del constructor	\$5,003
A7) Costo de servicios, trámites y cumplimiento de parámetros CONAVI	\$15,654
TOTAL	\$47,482

En el caso de la vivienda usada, y tomando en cuenta que solo se genera la mitad de empleos, veamos el siguiente análisis:

Grafico 14

BENEFICIOS PUBLICOS DERIVADOS DE UNA TRANSACCIÓN DE VIVIENDA USADA	
A1) IRS Empresarial del Constructor de la Vivienda Nueva	-
A2) ISR de los trabajadores de la construcción	\$975.50
A3) Impuestos al Consumo asociados al pago de la Nómina	\$1,156
A4) Impuestos locales y Contribuciones de Seguridad Social	\$631
A5) IVA asociado a la construcción de la vivienda Nueva	-
A6) IRS de los Proveedores del constructor	\$2,501.50
A7) Costo de servicios, trámites y cumplimiento de parámetros CONAVI; RPP, CATASTRO	\$1,297.65
B1) Recaudacion vía gasto, por mayor poder adquisitivo: IVA, IESP,ISR	\$6,006
TOTAL	\$12,567.65

Al otorgar subsidio a la vivienda usada, solamente se recupera \$0.30 por cada \$1 peso, (Ver gráfico15) sin embargo revisaremos en el capítulo VI, que a pesar de este dato el subsidio tambien beneficia la adquisición de vivienda usada.

Grafico 15

BENEFICIO PROVENIENTE DE:	MONTO DEL BENEFICIO VIVIENDA NUEVA	COMO % DEL SUBSIDIO	MONTO DEL BENEFICIO VIVIENDA USADA	COMO % DEL SUBSIDIO
A) La construcción de la vivienda nueva apoyada	\$47,482	118.1	\$6,561.65	16.32
B) El mayor gasto del beneficiario del subsidio	\$6,006	14.9	\$6,006	14.9
TOTAL DE BENEFICIOS RECUPERADOS:	\$53,488	133	\$12,567.65	31.22

III.3. Obstáculos en la Transacción de Vivienda Usada.

Según una investigación que realizó SHF en Zona Metropolitana del Valle de México, Monterrey, Guadalajara, Tijuana, Reynosa, Cancún, Puerto Vallarta, Acapulco y León, los aspectos legales, fiscales y de mercado, obstaculizan el funcionamiento de la vivienda usada, incrementando los costos de transacción.

III.3.1. Perspectiva Legal.

La normatividad que debe considerarse para ofertar y adquirir vivienda usada es la siguiente:

Transmisión de inmuebles.- Para las sucesiones de bienes inmuebles se deben de seguir los procedimientos que establece el código civil de cada Estado, aunado a esto lo que hace que sea más tardado la adquisición de bienes inmuebles es la formalidad requerida, costos y tramites de notario, y los diversos impuestos que genera el traspaso de los bienes inmuebles.

Uso de suelo y desarrollo urbano.- Los usos de suelo son casi siempre desconocidos por los propietarios ya que es en la escritura pública de compraventa donde se establece el tipo de uso de suelo de cada propiedad, por lo tanto puede haber usos de suelo distintos entre condóminos de una misma propiedad.

Reglamento de construcciones.- Los propietarios de viviendas usadas por lo general hacen ampliaciones y modificaciones al diseño original de la vivienda y esto se realiza sin dar cumplimiento a la ley aplicable en materia de construcciones, ocasionando así contingencias legales para el nuevo propietario.

Propiedades en condominio. - Los condominios no tienen personalidad jurídica propia y se deben de constituir en una asociación civil lo que genera gastos legales.

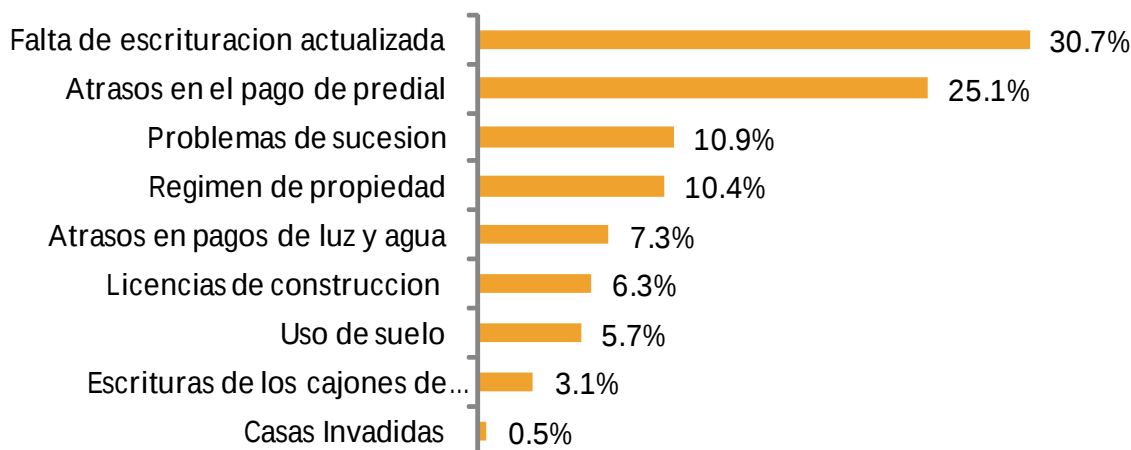
III.3.2. Perspectiva Fiscal.

Para realizar la regularización de una vivienda usada se generan gastos en recursos monetarios, así como tiempo para la obtención del título de propiedad de la misma.

Lo que arroja una encuesta a agentes inmobiliarios de las nueve zonas en donde SHF realizó dicho estudio fue que: el 31% de las propiedades en venta en las nueve zonas metropolitanas presentan problemas con las escrituras, 25% atraso con el pago de predial y 11% con la sucesión del inmueble (*Ver gráfico 16*).

Grafico 16

Irregularidades más frecuentes en la vivienda usada



Fuente: SHF, Promoción del dinamismo de vivienda usada

III.3.3. Perspectiva de mercado.

Mucho se discute sobre los mejores atributos que presentan las viviendas usadas en relación a las nuevas. Según datos de SHF los inmuebles usados son en promedio 27% más grandes, contando con 14% más recámaras, 10% más en número de baños. En el año 2008, 7% de la vivienda usada ofertada se encontraba geográficamente céntricas (centro local con elevada densidad poblacional, actividad económica, equipamiento urbano y comunitario), en comparación con la vivienda nueva la cual únicamente el 1.8% contaba con ubicación geográfica céntrica.

Algunos factores que reducen la demanda de la vivienda usada son:

- **Ingreso Familiar:** más de la mitad de la vivienda usada es media o residencial, y solo el 24% de la población económicamente activa según la Encuesta Nacional de Empleo y Seguridad Social (ENES 2009), percibe más de 5 salarios mínimos, por lo cual este mercado no es asequible para el 76% restante de la PEA.
- **Precio:** la depreciación normal del inmueble y el uso reducen el valor de la vivienda, sin embargo las mejores atribuciones que presentan lo aumentan. Por otro lado este mercado presenta asimetrías de información que solo el vendedor conoce, como las particularidades físicas, de ubicación, legales, y fiscales, lo cual obliga al comprador a contratar especialistas para negociar precios adecuados y compensar esta desigualdad.
- **Gastos de Remodelación:** hay propietarios que remodelan antes de vender, de lo contrario, al precio de venta se le descuenta la estimación por remodelación.

- **Acceso al crédito:** los requisitos adicionales que se solicitan para adquirir vivienda usada son numerosos y engorrosos de recabar; vida útil remanente de 30 años, planos arquitectónicos, título de propiedad o escritura, recibos de pago anteriores y actuales del impuesto predial, consumo de agua, energía eléctrica, teléfono y mantenimiento, y libertad de gravamen o la instrucción correspondiente del acreedor hipotecario.
- **Costos de transacción:** entre los principales destacan el impuesto de adquisición, derechos de registro público, avalúo, certificado catastral, otras constancias, honorarios de notario, dictamen técnico de calidad de Infonavit y estudio socioeconómico. El listado que se presenta a continuación muestra que en total el costo promedio de transacción es 9.84% sobre el precio de la vivienda, esto sin incluir el Dictamen Técnico de Calidad de Infonavit. A diferencia de la vivienda nueva, hasta hoy la vivienda usada no se registra en el RUV el cual representa el 3% sobre el valor de la vivienda, ni se solicitan que cuente con ecotecnologías, sin embargo a partir del 2011 ya es un requisito.

Gráfico 17

Costos promedio de transacción

TRANSACCION	COSTO
Impuesto Adquisición	2.02%
Derechos de Registro Público	0.73%
Certificado Catastral	0.02%
Avalúo al millar	0.25%
Avalúo catastral	0.12%
Otras constancias	0.28%
Estudio socioeconómico	0.31%
Honorarios de notario	1.31%
Honorarios de agente inmobiliario	4.80%
Total	9.84%

Fuente: SHF, Promoción del dinamismo de vivienda usada 2008

III.4 Financiamiento.

Tradicionalmente, el mercado hipotecario financia la compra de vivienda nueva, de casas y departamentos en modernos fraccionamientos, y desarrollos. Hasta hace algún tiempo pocas eran las alternativas para obtener un crédito para vivienda usada.

La vivienda usada representa un mercado potencial muy grande, al existir un parque habitacional superior a los 25 millones de viviendas a nivel nacional. Más de la mitad de este parque es susceptible de venderse a través de financiamiento hipotecario, mientras que el resto se encuentra en situación irregular, ya sea porque se trata de predios invadidos o existen problemas con la tenencia de la propiedad, trámites testamentarios, escrituraciones, en el registro público, entre otros.

En los casos de irregularidad de la vivienda, la compra-venta a través de un financiamiento representa también una oportunidad para formalizar la propiedad de la vivienda.

Al solicitar un crédito hipotecario en una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL) se tienen varias opciones de créditos, éstos dependerán de la SOFOL a la que se acuda, algunas manejarán planes de crédito con apoyo del Gobierno Federal a través de diversos programas y en otros casos será un crédito directo otorgado por la SOFOL sin ningún tipo de subsidio directo por parte del Gobierno Federal.

Cabe mencionar que cada crédito hipotecario tiene características, requisitos y procedimientos específicos, y de igual modo cada SOFOL por lo general cuenta con su propio sistema de avalúo.

En el siguiente gráfico se presentan las generalidades del dictamen técnico de calidad, el cual es requisito para el otorgamiento de crédito de vivienda usada en cualquier organismo o institución.

Gráfico 18

GENERALIDADES DEL DICTAMEN TÉCNICO DE CALIDAD			
Contenido del dictamen técnico	Políticas de elegibilidad de vivienda usada	Salvedades	Consecuencias de un mal dictamen técnico
• Antecedentes de la solicitud de crédito individual • Ubicación de la vivienda • Descripción general de la vivienda: usos del inmueble, descripción de las áreas habitables y anexos, calidad del diseño arquitectónico, calidad de la construcción, estado de conservación general, edad aparente de la construcción, vida útil remanente, área del terreno, área construida según avalúo. • Descripción de los servicios básicos en la vivienda. • Descripción de la infraestructura urbana en la calle. • Descripción del equipamiento urbano en la zona de influencia. • Descripción de los servicios municipales. • Conclusión. • Certificación	• Ubicación: en zona urbana o suburbana con servicios completos y equipamiento urbano suficiente y cercano • Usos del inmueble: habitacional, pudiendo contar con asesoría de uso comercial con área no mayor al 20% del total del área construida cerrada. • Distribución Arquitectónica mínima. • Calidad del diseño arquitectónico. • Calidad de la construcción. • Estado de conservación general. • Vida útil remanente de la construcción predominante. • Área mínima del terreno • Frente mínimo del lote • Área construida útil o habitable mínima: 36m², previendo crecimiento mínimo de una recámara. • Servicios básicos en la vivienda. • Infraestructura urbana mínima en la calle. • Equipamiento urbano mínimo en la zona. • Servicios municipales mínimos en la zona.	• Vicios ocultos. • Estabilidad estructural. • Incumplimiento al reglamento de construcciones. • Posesión legal del inmueble • Gravámenes que pudieran pesar sobre el inmueble. • Casos de evicción. • Servidumbres de paso. • Cuestiones ecológicas. • Usos de suelo / Programas de desarrollo urbano	• Afectación de la relación Crédito-Valor. • Incremento de la morosidad. • Dificultades para reciclar la vivienda (baja comercialidad). • Alto costo de reventa (gastos de adecuación). • Disminución del valor (alta rotación). • Mayores costos de saneamiento en casos de evicción. • Gastos y costas de juicio por adjudicaciones.

Fuente: Hipotecaria Nacional

Podemos resaltar una de las salvedades de este dictamen técnico, como los vicios ocultos, que a diferencia de una vivienda nueva en la que el desarrollador ofrece al usuario una garantía, al igual que lo ofrece el contrato de adhesión a Profeco, esto no es requisito para la vivienda usada.

No se tiene forma de asignar responsables a las irregularidades en cuestión legal que pudieran existir en la vivienda.

Por otro lado y ante la crisis pasada, algunas sofoles tienen como opción el crédito puente para remodelación de vivienda usada impulsando a las empresas desarrolladoras para que reincorporen estos inmuebles al mercado. De este modo las viviendas abandonadas o retiradas por falta de pago, pueden ser adquiridas por los desarrolladores y las restauran para volver a venderlas.

De acuerdo al estudio «Estado Actual de la Vivienda en México 2010» y Sociedad Hipotecaria Federal, en los últimos cinco años (2005 – 2009) los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda usada ha tenido un aumento en un 14.3%, pasando de 26.9% en el año 2005, a 41.2% en el año 2009 del total de créditos otorgados para adquisición de vivienda (Ver gráfico 19).

Gráfico 19

Composición de los créditos hipotecarios 2005 - 2009		
AÑO	USADA	NUEVA
2005	26.9%	73.1%
2006	33.3%	66.7%
2007	34.9%	65.1%
2008	40.9%	59.1%
2009	41.2%	58.8%

Fuente: EAV 2010 SHF

Así mismo, de acuerdo a la misma fuente y al gráfico 20, la composición de los créditos otorgados para vivienda usada se concentra principalmente en vivienda tipo social y media, las cuales en los años 2005 y 2009 han concentrado más del 70% del total de los créditos otorgados, se puede observar que la vivienda social ha venido presentando un crecimiento constante hasta ubicarse con el 54% del total de créditos otorgados para la adquisición de vivienda usada.

Gráfico 20

Composición de los créditos hipotecarios para vivienda usada por tipología 2005 - 2009					
AÑO	ECONOMICA	SOCIAL	MEDIA	RESIDENCIAL	TOTAL
2005	17.3%	41.0%	7.6%	7.6%	100.0%
2006	16.5%	46.9%	6.1%	6.1%	100.0%
2007	15.1%	50.4%	4.5%	4.5%	100.0%
2008	15.2%	55.0%	2.9%	2.9%	100.0%
2009	14.4%	54.0%	2.6%	2.6%	100.0%

Fuente: Elaborado con información de SHF.

IV. Análisis del Dinamismo del Mercado en Infonavit.

Al ser el organismo que más créditos hipotecarios otorga anualmente en el país, la colocación de financiamientos por parte del Infonavit es un buen indicador para saber cómo ha evolucionado el mercado de vivienda usada en México.

IV.1. Antecedentes.

En 2007 el Infonavit estableció el impulso de la vivienda usada como una de las estrategias de desarrollo de sus operaciones de crédito con el fin de complementar la oferta en aquellas plazas que enfrentaban dificultades para el desarrollo de vivienda nueva así como una iniciativa de sustentabilidad de las comunidades con el fin de aprovechar los recursos y la infraestructura previamente establecidos.

La estrategia tuvo cuatro ejes:

1. Ajuste en los procesos y políticas institucionales para la detección de una vivienda usada.
2. Creación y desarrollo de una bolsa de vivienda usada accesible a los trabajadores.
3. Aprovechamiento y desarrollo de las redes de colocación de vivienda usada existente.
4. Promoción del crédito vinculado a la vivienda usada.

La definición inicial de una vivienda usada estaba vinculada a su edad y, por lo tanto, al año de construcción y terminación consignado en el avalúo, ya que una vivienda usada era aquella que tenía más de un año de construida. Sin embargo, se detectaron operaciones en las que, efectivamente, de acuerdo a la fecha de terminación contaban con más de un año de construcción, pero nunca habían sido habitadas.

Se estableció entonces que la vivienda usada sería aquella vinculada a una operación de crédito en la que se demostrara que había sido previamente adquirida por un particular y que, al momento de la inscripción de operación, se comprobara que ésta sucedía entre particulares, con el propósito de evitar las operaciones entre empresas constructoras y particulares,

independientemente de la fecha de terminación y vida del inmueble.

La autorización del crédito considera la vida útil del inmueble por lo que la edad de la vivienda no es una limitante en tanto el inmueble sea una garantía útil durante el período máximo de crédito establecido por el Instituto (30 años).

En Julio de 2007 se lanzó el sitio de internet *contactoinfonavit.org.mx*, para vincular a vendedores y compradores del mercado secundario.

La bolsa de vivienda está conformada por los inmuebles que registran los vendedores de vivienda usada ya sean particulares o promotores inmobiliarios.

IV.2 Vivienda en cifras

Las cifras de operaciones de crédito para la adquisición de una vivienda usada han ido en aumento. En 2006 el porcentaje del total de la meta de crédito era menos a 9.48%, alcanzando apenas 40 mil operaciones; en 2007 hubo un incremento de cerca de 41 mil operaciones más, alcanzando la cifra record de 81 mil. En 2008 destaca el alto porcentaje de operaciones de vivienda usada en el producto Apoyo Infonavit. En algunas instituciones financieras, 75% de las operaciones bajo este producto se vincularon a la adquisición de una vivienda usada.

En el 2008 las operaciones de crédito para vivienda usada alcanzaron los 98 mil créditos, representando el 19.84% del total de operaciones.

Para el año 2009 aumentaron estos créditos a 24.14% con poco más de 108 mil créditos.

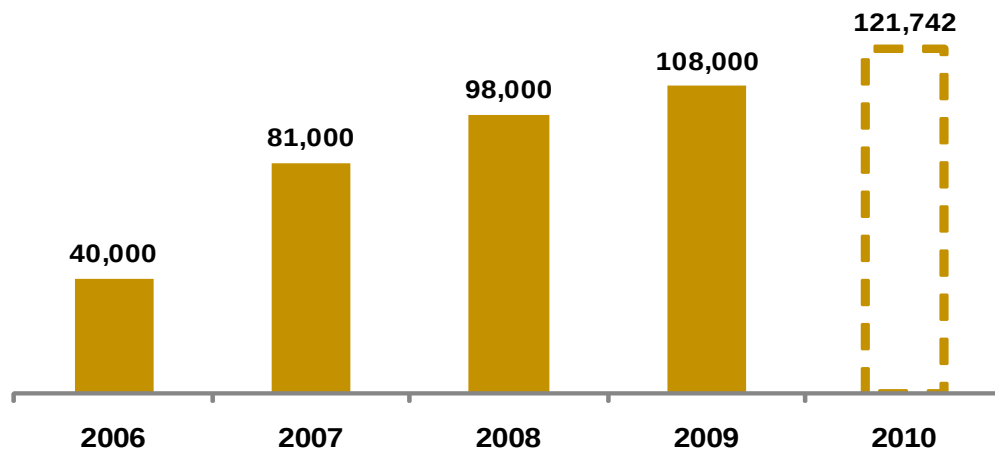
Al cierre del 2010, los créditos para adquisición de vivienda usada fueron de 121,742 , representando el 25.63% del total de créditos otorgados. La vivienda usada en los últimos 5 años ha incrementado su participación en un 16.14% (*Ver gráfico 21 y 22*).

Gráfico 21

Año	Total Créditos Otorgados	Créditos Vivienda Usada	% que representa
2006	421,745	40,000	9.48%
2007	458,701	81,000	17.66%
2008	494,073	98,000	19.84%
2009	447,481	108,000	24.14%
2010	475,072	121,742	25.63%

Gráfico 22

Total de créditos Infonavit para Vivienda Usada



Ahora bien de acuerdo al gráfico 23 observamos los créditos formalizados por modalidad (vivienda nueva y usada), y por segmento. Tomando en cuenta que los datos del año 2010 son hasta octubre, vemos como en todos los segmentos la vivienda nueva pierde participación frente a la usada, sin embargo es importante resaltar que mientras el segmento es más alto, las variables de las gráficas se encuentran más cerca a un cruce (Ver gráfico 24 al 28).

Gráfico 23

Créditos formalizados por segmento, vivienda nueva / usada						
Segmento VSM	N / U	2006	2007	2008	2009	oct-10
Menos de 2	Nueva	43,159	73,545	74,757	63,189	51,547
	Usada	9,870	14,585	15,265	16,293	14,852
De 2 a 4	Nueva	171,184	171,928	185,460	158,211	126,035
	Usada	35,030	41,327	37,525	36,791	32,158
De 4 a 7	Nueva	55,032	49,958	58,802	50,767	40,116
	Usada	15,393	19,907	18,535	21,857	19,256
De 7 a 11	Nueva	24,160	26,400	34,281	32,269	23,849
	Usada	7,857	10,808	11,932	15,796	12,974
Mas de 11	Nueva	50,469	37,284	42,179	34,208	28,815
	Usada	9,596	12,959	15,337	18,100	17,176
Total General		421,745	458,701	494,073	447,481	366,778

Fuente: Infonavit

Gráfico 24

Créditos formalizados para segmento: Menos 2 vsm

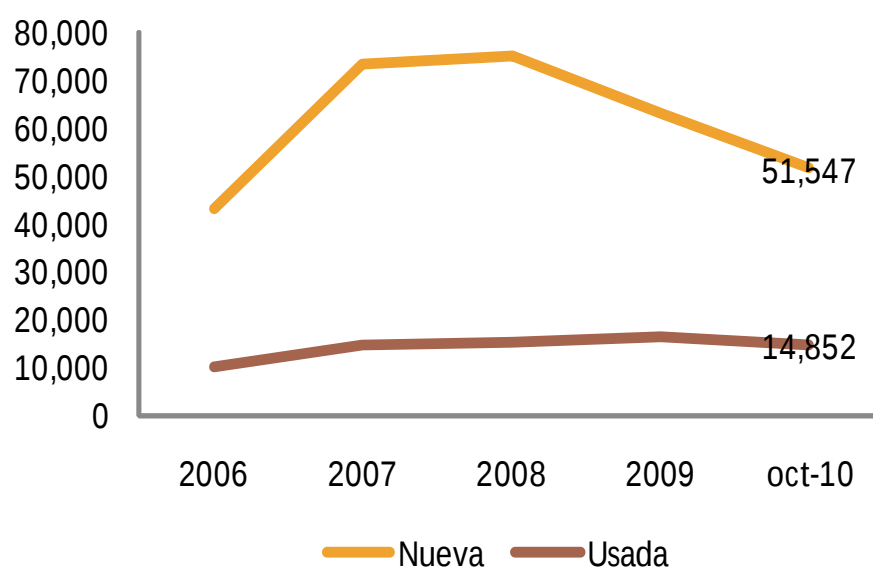


Gráfico 25

Créditos formalizados para segmento: De 2 a 4 vsm

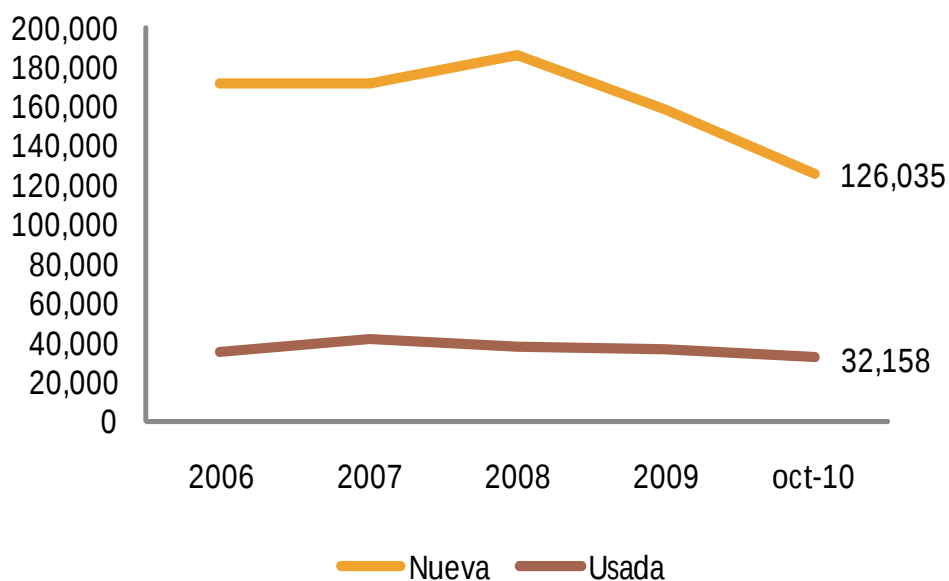


Gráfico 26

Créditos formalizados para segmento: De 4 a 7 vsm

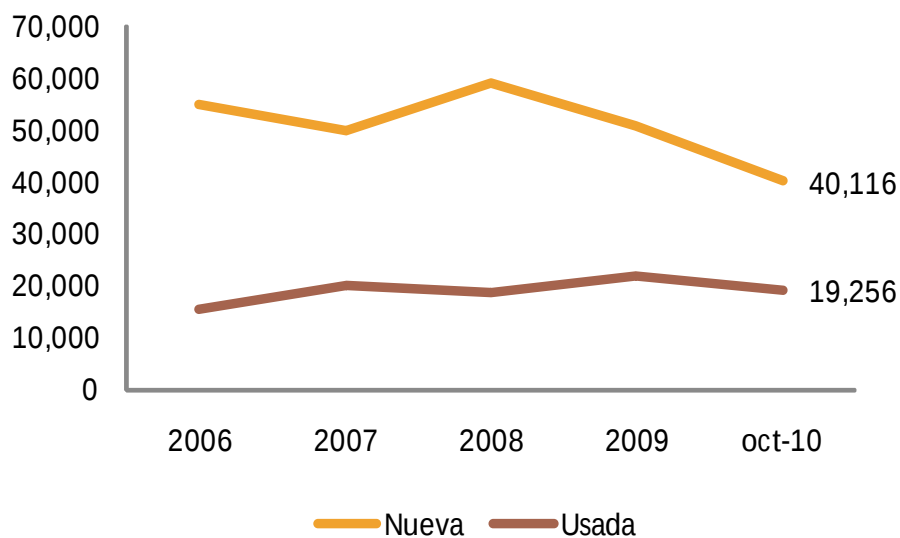


Gráfico 27

Créditos formalizados para segmento: De 7 a 11 vsm

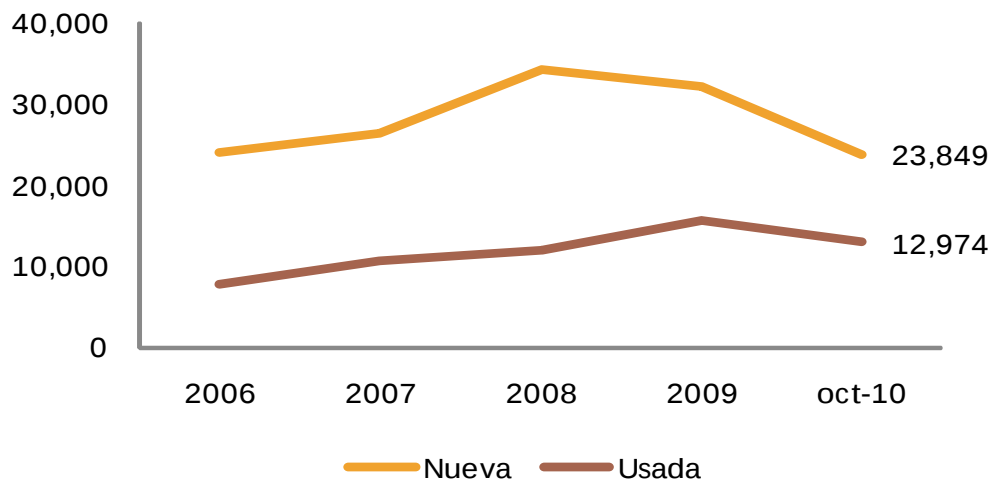
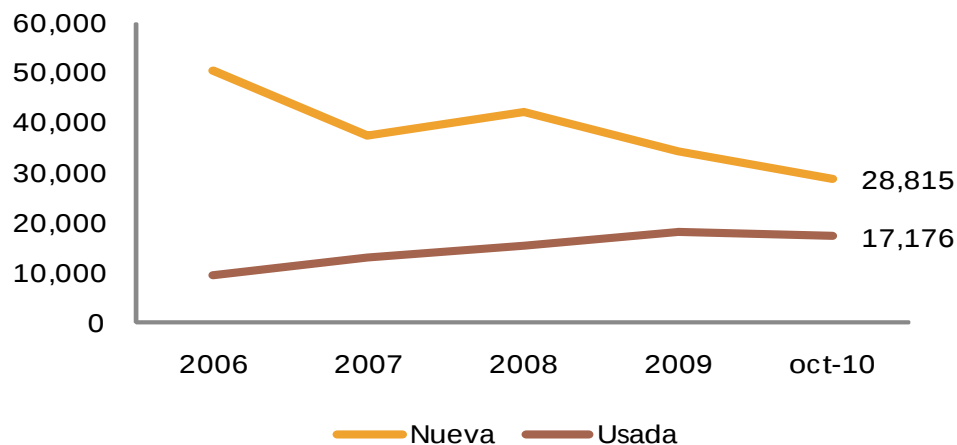


Gráfico 28

Créditos formalizados para segmento: Más de 11 vsm



Con los datos anteriores podemos concluir que a pesar que la disminución en los créditos formalizados para vivienda nueva presenta una tendencia a la baja, los segmentos más afectados son desde los 7 smg y hasta arriba de los 11 smg, en gran parte esto se debe, a que la producción del tren de vivienda se ha focalizado los últimos años en ofertar viviendas para los trabajadores de menores ingresos.

IV.3. Compra y Mejora tu Vivienda.

Existe en la actualidad un nuevo crédito para la adquisición de vivienda usada y su mejora, en este esquema se puede elegir de las viviendas que fueron abandonadas y recuperadas para su reventa, se trata de «*Compra y Mejora Vivienda*», de el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit).

Esta iniciativa nace tras una información que 45 mil personas con créditos del Infonavit abandonaron sus viviendas, las causas fueron el desempleo y la inseguridad, entre otros factores.

De manera que, el Instituto anunció un potencial de 10 mil viviendas que podrían ser rehabilitadas para colocarlas entre los derechohabientes, con localizaciones cercanas a los centros de trabajo y a un precio accesible, ya que está dirigido a trabajadores de todos los rangos salariales que cumplan los 116 puntos mínimos o los requisitos de la calificación anticipada.

Esta propuesta se realiza a través de 3 etapas que a continuación se explican:

- Adquiere una vivienda al precio que establece el avalúo y en las condiciones en las que se encuentra previo a la mejora.
- Mejora la vivienda; un Emprendedor certificado, realiza un presupuesto de obra y lleva a cabo la mejora.
- El monto mínimo de crédito es de \$52,403.52 pesos (30 VSMMVDF); el valor máximo de operación será la suma del valor de la vivienda más el presupuesto de obra, y no podrá rebasar los \$611,374.40 pesos (350 VSMMVDF).

Se otorga el crédito para la compra de la vivienda y luego la diferencia para la mejora, que será realizada por firmas registradas ante el Infonavit, las que podrán realizar trabajos de pintura, cambio de muebles de baño, muebles de cocina, pisos, impermeabilización, reparación de ventanas, ampliaciones, etc.

Para la compra de la vivienda podrá elegir una de las viviendas recuperadas por el Infonavit, la cual no deberá estar en zona de riesgo; debe de contar con agua, luz y drenaje. Infonavit ha informado que en algunos casos podría no cumplir con los 70 puntos del Dictamen Técnico de Calidad; no obstante, después de aplicada la mejora, debe cumplir con el dictamen. También, debe estar libre de gravamen, manifestar su conformidad con el precio y las condiciones en las que adquiere la vivienda.

En el caso de las viviendas recuperadas la entidad asignará la vivienda a empresas como agentes inmobiliarios, emprendedores certificados y desarrolladores para ser promovida.

El monto máximo del crédito para la compra es de hasta 384 mil 292 pesos (220 veces salario mínimo). La mejora de la vivienda deberá tener un valor mínimo de \$10,000 y un máximo del 80% del valor total del inmueble.

El presupuesto y realización de la obra de mejora las ejecutará un Emprendedor certificado, que cuente con registro vigente ante el Infonavit. En cuanto a los honorarios por este servicio, podrán ser del 8 al 15% del valor del presupuesto.

Para iniciar el trámite de crédito adicionalmente Infonavit requiere:

- El avalúo de la vivienda en las condiciones en las que se encuentra.
- El presupuesto de obra formato Infonavit.
- Contrato entre el derechohabiente y el Emprendedor certificado.
- Fianza del Emprendedor certificado.

IV.2.1.META INFONAVIT-2011

Según datos del plan quinquenal 2011-2015 de Infonavit, la vivienda usada llegará a su máxima demanda en el 2030, esto gracias a que la población de 15 a 45 años es la que impulsa la mayor parte de la demanda de crédito Infonavit. La demanda por vivienda nueva se irá reduciendo en los próximos 40 años debido a que la transición demográfica finalizará en los 2030's.

El número de nuevos hogares por cada hogar retirado disminuirá de 3.1 en el 2010-2030 a 1.6 en 2030-2050, mientras que la disponibilidad de vivienda usada aumentará de 5.2 millones del 2010-2030 a 8.7 del 2030-2050, por lo tanto el porcentaje de créditos que demandan vivienda nueva en estos mismos periodos disminuye de un 80% a un 55% aproximadamente.

Por lo anterior, analizaremos al día de hoy la meta Infonavit por Entidad Federativa, la cual se establece de acuerdo a las necesidades de vivienda así como los registros de oferta que se observaron el año anterior, de este modo observamos un déficit y en algunos estados superávit. Apegándonos a estos datos dicho déficit debe ser cubierto con algún tipo de oferta, y es donde aparece el dinamismo en el mercado de la vivienda usada.

En el gráfico 29 se puede observar que existe un déficit de 140,751 viviendas para poder dar cumplimiento con la meta establecida. Los estados donde existe un mayor déficit de oferta son: México, Jalisco, Distrito Federal, y Coahuila, por otro lado estados como Hidalgo y Quintana Roo, se puede apreciar que existe un superávit comparado con la meta establecida.

Gráfico 29

ENTIDAD FEDERATIVA	META ANUAL INFONAVIT 2011	OFERTA DISPONIBLE (RUV) 2010	DÉFICIT / SUPERÁVIT
México	58,030	32,289	25,741
Jalisco	44,400	25,434	18,966
Distrito Federal	17,255	2,284	14,971
Coahuila	18,205	9,439	8,766
Chihuahua	22,755	14,907	7,848
Puebla	16,600	8,970	7,630
Guanajuato	22,660	15,402	7,258
Tamualipas	19,960	15,138	4,822
Querétaro	13,230	8,961	4,269
Sonora	15,765	11,592	4,173
Nuevo León	44,490	40,940	3,550
Tabasco	5,575	2,272	3,303
Veracruz	18,670	15,380	3,290
Yucatán	10,340	7,173	3,167
Baja California	22,175	19,306	2,869
Oaxaca	3,715	1,321	2,394
Michoacán	10,070	7,685	2,385
Morelos	7,375	4,999	2,376
Campeche	3,195	1,041	2,154
Baja California Sur	4,305	2,392	1,913
Tlaxcala	2,520	731	1,789
San Luis Potosí	8,935	7,179	1,756
Durango	5,490	3,827	1,663
Zacatecas	3,215	1,897	1,318
Chiapas	4,715	3,418	1,297
Sinaloa	10,545	9,280	1,265
Nayarit	3,705	2,851	854
Aguascalientes	6,560	5,755	805
Guerrero	4,785	4,026	759
Colima	3,310	2,754	556
Quintana Roo	10,205	11,039	-834
Hidalgo	7,245	9,567	-2,322
TOTAL	450,000	309,249	140,751

Fuente: AHM

IV.3. Reasignación de Vivienda

Aún cuando el Infonavit instrumentó un esquema de «cobranza social», a través del cual se busca «conciliar» y ofrecer soluciones viables a quienes por diversos motivos adeudan mensualidades de sus créditos, a muchas personas les es imposible seguir cumpliendo con sus pagos. También está el caso de aquellas personas que no hicieron un buen uso de su vivienda (ya sea que la rentan o la habita una persona diferente al acreditado -que no es un familiar-, o se trata de vivienda deshabitada o abandonada con un deterioro evidente).

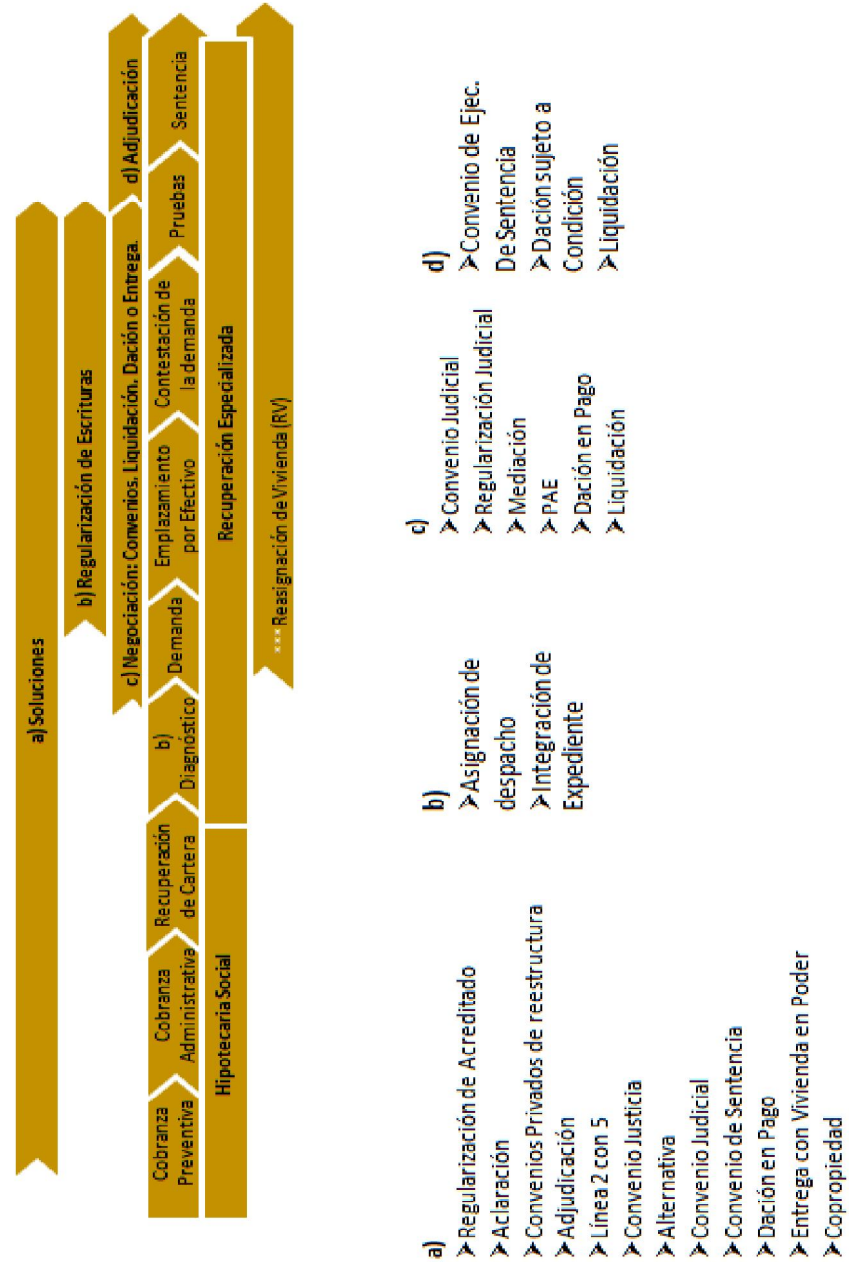
En ambos casos el Infonavit tiene la opción de recuperar estos inmuebles y, a través de éstos, los recursos que financió. Antes de que se aplique el sistema de cobranza social, el Instituto otorga prórrogas de hasta 12 meses a trabajadores que pierden su empleo, sin que el crédito pase a cartera vencida y se acumulen moras.

Al término de estos 12 meses se empiezan a contabilizar los retrasos y entra el mecanismo de cobranza social, que es cuando al derechohabiente se le ofrecen soluciones como los pagos parciales o algún esquema de reestructura. Si el problema no se soluciona en tres meses, el caso se asigna a otro tipo de cobranza, a través de despachos, y ya no sólo se realizan recordatorios al deudor, o se le ponen soluciones de reestructura sobre la mesa.

Una vez que se aplica la cobranza administrativa, se emprende un proceso legal para que, en caso de no llegar a un acuerdo, el Infonavit recupere las garantías; ya sea que la sentencia resulte a favor del Instituto y entonces se le adjudique la vivienda, o que en el proceso el acreditado decida otorgarla como concesión del pago. En este caso se toma la vivienda y se cancela el crédito, y el Infonavit asume la pérdida, si es que la hay por algún deterioro que presente la vivienda (*Ver gráfico 30*).

Gráfico 30

“El proceso de Cobranza Especializada, tiene definido el siguiente modelo de Recuperación y Reasignación de Vivienda.”



*** Es posible llevar a cabo una Reasignación de vivienda recuperada en diferentes etapas de la Recuperación, y se puede dar a partir del proceso de diagnóstico hasta después de la adjudicación de la misma.

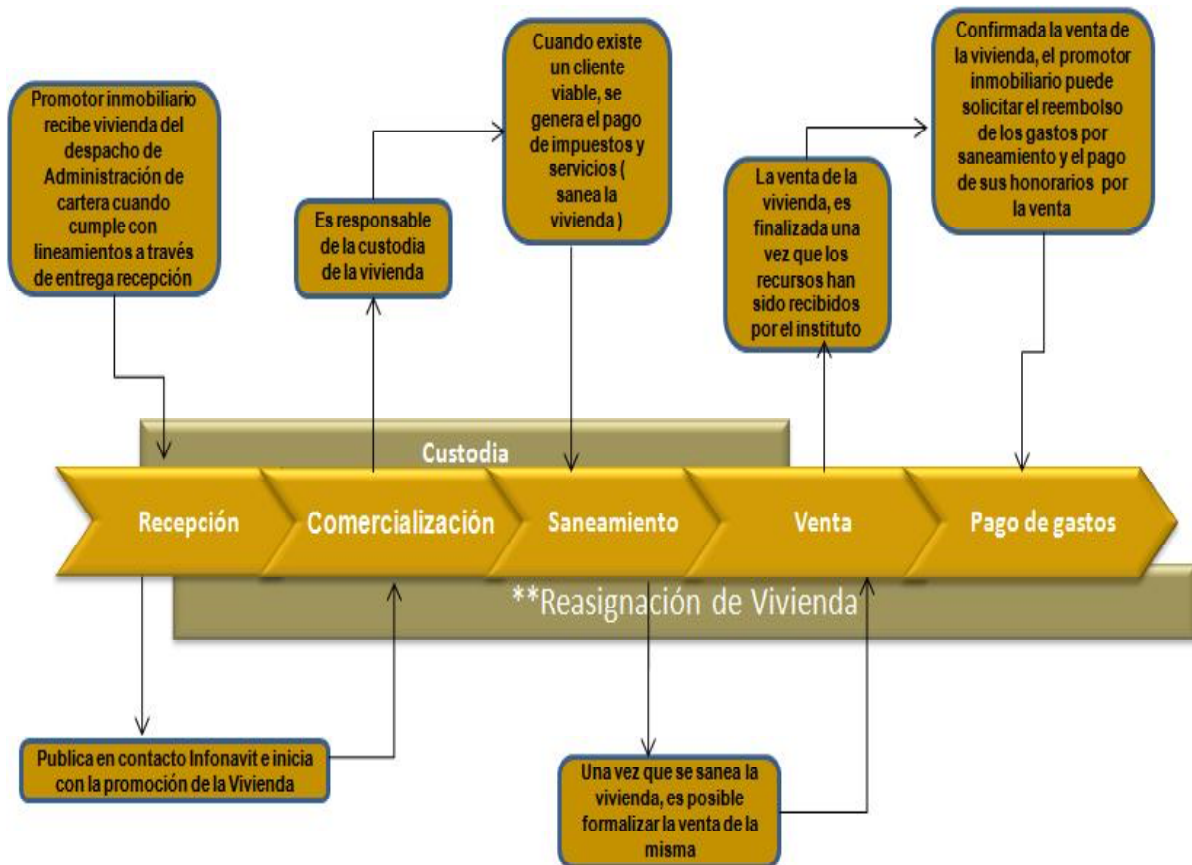
Para tener acceso a estos inmuebles recuperados por el Instituto hay que entrar a la página del Infonavit: www.infonavit.org.mx, e ir al canal de Bolsa de Vivienda Usada y de ahí a Vivienda Recuperada. Aquí el interesado ingresa sus datos en la forma de captura para solicitantes de vivienda recuperada. Después el promotor inmobiliario establecerá contacto con el interesado para ofrecerle la información del inmueble disponible, en el orden en que se registraron los derechohabientes.

Los derechohabientes deberán cumplir con los requisitos y políticas establecidas por el Instituto para el otorgamiento de crédito, si es así, toma unos 45 días para obtener la casa o departamento en cuestión, desde que el acreditado ve la oferta de vivienda hasta que se cierra la operación.

En la actualidad hay 43 promotores inmobiliarios que atienden las solicitudes y promueven la vivienda recuperada; todos estos promotores dan servicio regional, con excepción de una inmobiliaria que da servicio a 25 estados.

Estas viviendas se encuentran en regla; libre de cualquier gravamen, con todos sus pagos e impuestos regularizados, lo cual corre a cargo del Infonavit (*Ver gráfico 31*).

Gráfico 31



Los honorarios por la venta de la vivienda que se pagan al promotor Inmobiliario dependen del producto de Crédito con el que sea vendida y del tiempo que se tarden en desplazarla.

El 97% de las ventas de viviendas recuperadas han sido a derechohabientes del Infonavit, a través de créditos del Instituto, aunque si se puede vender de manera directa si los interesados cumplen con el perfil, estas viviendas se venden tal como están, el Infonavit no las arregla; se venden a valor de avalúo, lo que marca éste, es el precio de venta, y por supuesto el deterioro que pudiera presentar el inmueble ya está descontado en el precio.

El Infonavit no ofrece viviendas que no sean aptas para vivir, pero además, no todos los inmuebles están en mal estado; por ejemplo, los que se ubican en el Valle de México o en el centro del país, por lo general están en buenas condiciones.

Sin embargo, funcionarios de Infonavit admiten que las que están en entidades del norte de la República Mexicana, como Baja California o Chihuahua, en ocasiones presentan algún deterioro ya que es común que se trate de viviendas abandonadas, debido al fenómeno de la migración. El 60% del total de la vivienda recuperada se encuentra en el norte del país y el resto distribuida en todo el territorio.

Hasta el año 2009 se habían recuperado 14 mil 700 viviendas. Los primeros meses del año hay estacionalidad en el proceso de recuperación, y sube para fin de año, en promedio se recuperan entre 800 y 900 viviendas por mes.

Desde el momento en que el Infonavit se adjudica la propiedad no pasan más de 90 días para desplazarla, aunque tiene que ver con la zona geográfica, pues obviamente es más tardado cuando la vivienda presenta algún deterioro. Por ello es que el Infonavit trabaja en algunos esquemas de promoción y venta de la vivienda recuperada, con los Institutos de vivienda de los Estados y con los Gobiernos Estatales y Municipales.

Es el caso de Tijuana, donde el Instituto de Vivienda obtuvo fondos para reparar y remodelar los inmuebles y ofrecerlos a los empleados del municipio, el precio promedio nacional de estas viviendas es de 196 mil pesos, aunque varía de un Estado a otro, y por las condiciones y características de las viviendas y por cada Entidad. Por ejemplo, en Yucatán los inmuebles tienen mayores dimensiones, con terrenos más grandes y por tanto su precio es más alto, 250 a 270 mil pesos, aproximadamente; La mayoría de la vivienda recuperada es económica o de interés social.

IV.4. Requisitos.

Los requisitos para la adquisición de vivienda nueva y usada son los mismos ante Infonavit, en los cuales se incluye la incorporación de ecotecnologías, siendo obligatorio para vivienda usada a partir del mes de Febrero del 2011. (www.portal.infonavit.org.mx)

En la página de Infonavit hay una guía de recomendaciones y documentación necesaria para que el trámite de compra de vivienda usada se lleve a cabo sin problema (Ver gráfico 32).

Grafico 32

Guía de documentación necesaria y recomendaciones para la compra de vivienda usada.

Asegurarse que el vendedor cuente con los siguientes documentos	Documentos que necesita el comprador	Es importante tomar en cuenta que:
• Original y copia de acta de nacimiento, acta de matrimonio, identificación oficial • Escritura de la vivienda inscrita al RPP como casa habitación • Recibos de agua y predios pagados • Constancia de no adeudo de agua y predial • Original del estado de cuenta donde se hará el depósito	• Original y copia de acta de nacimiento, acta de matrimonio, identificación oficial • Avalúo • Solicitud de crédito	• El domicilio de la boleta predial y agua tenga la misma dirección que aparece en la escritura • El comprador tendrá que cubrir los gastos de avalúo, certificado de libertad de gravamen y gestiones notariales • Del monto del crédito se descontará el pago por concepto de impuestos y derechos

FUENTE: Infonavit

De Acuerdo a Infonavit, la vivienda usada, objeto del ejercicio del crédito para comprar una vivienda, deberá reunir los requisitos técnicos que se describen a continuación: (Estos requisitos serán evaluados a través del Avalúo y del Dictamen Técnico de Calidad).

1. La vivienda usada es aquella que ha sido habitada y puede tener cualquier antigüedad (el avalúo determinará la vida útil remanente, la cual tendrá que ser, por lo menos, de 30 años).
2. La vivienda debe contar con los servicios de agua potable, drenaje o fosa séptica, y energía eléctrica, en operación.
3. La vialidad de acceso directo a la vivienda debe contar con alumbrado público en operación.
4. La vialidad de acceso directo a la vivienda debe contar con pavimentos, guarniciones y banquetas. La falta de estos elementos requiere la autorización por excepción de la Delegación Regional del INFONAVIT.
5. La vivienda no debe ubicarse sobre cavernas, hondonadas, taludes, fallas geológicas, rellenos sanitarios, terrenos sobrecargados, compresibles, arcillosos o contaminados.
6. La vivienda colindante con depósitos de combustibles, ductos subterráneos o líneas de alta tensión, debe respetar las restricciones y/o la zona de afectación establecida por PEMEX, la CFE o la autoridad local competente.
7. La vivienda colindante con ríos, lagunas, arroyos o pantanos, debe cumplir con las disposiciones de seguridad requeridas por la Comisión Nacional del Agua o la autoridad local competente.
8. El acceso a la planta baja de la vivienda debe estar sobre el nivel de la banqueta o contar con obras de protección contra inundaciones.
9. La cimentación, estructura, losas, muros y bardas, no deben presentar asentamientos, grietas, desplomos, flechas excesivas, salitre o humedades.
10. La estructura debe ser de concreto armado, acero u otro material que garantice la vida útil remanente de 30 años de la vivienda.

11. Las losas de los techos y los entresijos deben ser de concreto armado, aligerados con block hueco o casetón de poliestireno, vigueta y bovedilla, u otro material que garantice la vida útil remanente de 30 años de la vivienda.

12. Los techos de lámina o con vigas de madera se aceptan exclusivamente en las localidades en donde el reglamento de construcción vigente así lo permite.

13. Los muros deben ser de tabique recocido rojo, block hueco de concreto, tabicón de concreto, concreto armado u otro material que garantice una vida útil remanente de 30 años de la vivienda.

14. Las zonas húmedas del baño y la cocina deben contar con algún tipo de recubrimiento impermeable, como azulejo o aplanado de cemento con pintura de esmalte.

15. La azotea debe contar con impermeabilización.

16. No hay restricciones sobre las dimensiones, el número de recámaras o el diseño de la vivienda.

17. Para la adquisición de vivienda usada se deberán integrar las ecotecnologías exigidas de acuerdo a cada región bioclimática del país, criterios que son obligatorios a partir de Febrero 2011.

IV.4.1. Requisitos Jurídicos.

La vivienda debe contar con título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, estar al corriente en sus pagos de impuesto predial, consumo de agua, consumo de energía eléctrica y mantenimiento (si se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio), contar con libertad de gravámenes o con la instrucción correspondiente del acreedor hipotecario.

Los requisitos jurídicos serán revisados a través de los documentos oficiales de la vivienda y del propietario. Estos documentos y el número de copias que se deben presentar varían en cada Entidad del país, por lo que se debe consultar la lista de documentos que proporciona cada Delegación Regional.

Para ampliar, remodelar o mejorar la vivienda, el Dictamen Técnico de Calidad, tiene como objetivo identificar las condiciones actuales de la vivienda, lo cual le permite al derechohabiente contratar con un tercero la realización de las obras de mejoramiento o rehabilitación necesarias para asegurar condiciones adecuadas de seguridad y calidad de la vivienda.

IV.4.1.1. Profeco.

A partir de la reforma a la «Ley Federal de Protección al Consumidor», publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Febrero del 2004, en la cual se reformó el Artículo 73, estableciendo que «Los actos relacionados con inmuebles solo estarán sujetos a esta ley, cuando los proveedores sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación» y «Los contratos relacionados con las actividades a que se refiere el párrafo anterior, deberán registrarse ante la procuraduría». De igual forma se adicionó el Artículo 73 BIS y Artículo 73 TER, en los cuales se establece la información y documentación que el proveedor deberá proporcionar al consumidor, distinguiendo entre venta y preventa.

ARTÍCULO 73 BIS- Tratándose de los actos relacionados con inmuebles a que se refiere el artículo anterior, el proveedor deberá poner a disposición del consumidor al menos lo siguiente:

I. En caso de preventa, el proveedor deberá exhibir el proyecto ejecutivo de construcción completo, sí como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra;

II. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble. Asimismo, deberá informar sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del mismo, los cuales deberán quedar cancelados al momento de la firma de la escritura correspondiente;

III. La personalidad del vendedor y la autorización del proveedor para promover la venta;

IV. Información sobre las condiciones en que se encuentre el pago de contribuciones y servicios públicos;

V. Para el caso de inmuebles nuevos o preventas, las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, relativas a las especificaciones técnicas, seguridad, uso de suelo, la clase de materiales utilizados en la construcción; servicios básicos con que cuenta, así como todos aquellos con los que debe contar de conformidad con la legislación aplicable. En el caso de inmuebles usados que no cuenten con dicha documentación, se deberá indicar expresamente en el contrato la carencia de éstos;

VI. Los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o, en su defecto, un dictamen de las condiciones estructurales del inmueble. En su caso, señalar expresamente las causas por las que no cuenta con ellos así como el plazo en el que tendrá dicha documentación;

VII. Información sobre las características del inmueble, como son la extensión del terreno, superficie construida, tipo de estructura, instalaciones, acabados, accesorios, lugar o lugares de estacionamiento, áreas de uso común con otros inmuebles, porcentaje de indiviso en su caso, servicios con que cuenta y estado físico general del inmueble;

VIII. Información sobre los beneficios que en forma adicional ofrezca el proveedor en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encortinados, azulejos y cocina integral, entre otros;

IX. Las opciones de pago que puede elegir el consumidor, especificando el monto total a pagar en cada una de las opciones;

X. En caso de operaciones a crédito, el señalamiento del tipo de crédito de que se trata, así como una proyección del monto a pagar que incluya, en su caso, la tasa de interés que se va a utilizar, comisiones y cargos. En el caso de la tasa variable, deberá precisarse la tasa de interés de referencia y la fórmula para el cálculo de dicha tasa. De ser el caso, los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para el proveedor como para el consumidor;

XI. Las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar el consumidor, tales como gastos de escrituración, impuestos, avalúo, administración, apertura de crédito y gastos de investigación. De ser el caso, los costos por los accesorios o complementos;

XII. Las condiciones bajo las cuales el consumidor puede cancelar la operación, y

XIII. Se deberá indicar al consumidor sobre la existencia y constitución de garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su instrumentación.

ARTÍCULO 73 TER.- El contrato que se pretenda registrar en los términos del párrafo segundo del artículo 73, deberá cumplir al menos, con los siguientes requisitos:

I. Lugar y fecha de celebración del contrato;

II. Estar escrito en idioma español, sin perjuicio de que puedan ser expresados, además, en otro idioma. En caso de diferencias en el texto o redacción, se estará a lo manifestado en el idioma español;

III. Nombre, denominación o razón social, domicilio y registro federal de contribuyentes del proveedor, de conformidad con los ordenamientos legales sobre la materia;

IV. Nombre, domicilio y, en su caso, registro federal de contribuyentes del consumidor;

V. Precisar las cantidades de dinero en moneda nacional, sin perjuicio de que puedan ser expresadas también en moneda extranjera; en el caso de que las partes no acuerden un tipo de cambio determinado, se estará al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se realice el pago, de conformidad con la legislación aplicable;

VI. Descripción del objeto del contrato;

VII. El precio total de la operación, la forma de pago, así como las erogaciones adicionales que deberán cubrir las partes;

VIII. Relación de los derechos y obligaciones, tanto del proveedor como del consumidor;

IX. Las penas convencionales que se apliquen tanto al proveedor como al consumidor por el incumplimiento de las obligaciones contraídas, las cuales deberán ser recíprocas y equivalentes, sin perjuicio de lo dispuesto por los ordenamientos legales aplicables;

X. En su caso, las garantías para el cumplimiento del contrato, así como los gastos reembolsables y forma para su aplicación;

XI. El procedimiento para la cancelación del contrato de adhesión y las implicaciones que se deriven para el proveedor y el consumidor;

XII. Fecha de inicio y término de ejecución de la actividad o servicio contratado, así como la de entrega del bien objeto del contrato; esto último, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de esta Ley.

El proveedor únicamente quedará exento de la obligación de entregar en la fecha convenida, cuando acredite plenamente, que la entrega no se realizó en la misma por caso fortuito o fuerza mayor que afecte directamente, a él o al bien, pudiéndose pactar sin responsabilidad alguna, una nueva fecha de entrega;

XIII. En los casos de operaciones de compraventa de inmuebles, el proveedor deberá precisar en el contrato, las características técnicas y de materiales de la estructura, de las instalaciones y acabados.

De igual manera, deberá señalarse que el inmueble cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de sus servicios básicos;

XIV. En el caso de operaciones de compraventa, deberán señalarse los términos bajo los cuales habrá de otorgarse su escrituración. El proveedor en su caso, deberá indicar que el bien inmueble deberá estar libre de gravámenes a la firma de la escritura correspondiente, y

XV. Las demás que se exijan conforme a la presente ley para el caso de los contratos de adhesión.

En el año 2009, se realizó otra reforma a dicha ley publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de Enero de dicho año, adicionando los siguientes artículos:

Artículo 73 QUÁTER.- Todo bien inmueble cuya transacción esté regulada por esta Ley, deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a un año contado a partir de la entrega real del bien. En el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien objeto del contrato. El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del inmueble.

ARTÍCULO 73 QUINTUS.- En caso de que el consumidor haya hecho valer la garantía establecida en el artículo 73 QUÁTER, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables al proveedor, éste se verá obligado de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del cinco por ciento sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, el proveedor deberá realizar una bonificación del veinte por ciento de la cantidad señalada en el contrato como precio del bien.

Para efectos de esta Ley, se entiende por defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que el consumidor lo use, goce y disfrute conforme a la naturaleza o destino del mismo. Se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean determinados por el proveedor como de imposible reparación, éste podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, en cuyo caso se estará a lo dispuesto por la fracción I siguiente, sin que haya lugar a la bonificación. En caso de que en cumplimiento de la garantía decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para el supuesto de que, aún después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, el proveedor no haya corregido los defectos o fallas graves, el consumidor podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

- I. Solicitar la sustitución del bien inmueble, en cuyo caso el proveedor asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o
- II. Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso el proveedor tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de esta ley.

El registro de contrato es obligatorio desde el año 2004, con el finalidad de reforzar esfuerzos en el año 2010, Profeco firmó convenios de colaboración con Infonavit y Fovissste, con el objetivo de proteger a los derechohabientes que quieran adquirir una vivienda; lo anterior debido a que el sector inmobiliario ocupa el tercer lugar en número de reclamaciones ante Profeco, con un total de 6,426 quejas a Noviembre el 2010, los principales motivos de inconformidad son los relacionados con la entrega del inmueble, garantías, cambios, devoluciones o bonificaciones.

Los desarrolladores que operen con Infonavit y Fovissste deberán registrar obligatoriamente dos modelos de contrato: «Compra –venta sin enganche» e «Investigación y gestión de Crédito» (*Ver Anexo 3*).

Al día de hoy el adquirente de vivienda usada no cuenta con una garantía de calidad, tal como lo tiene la vivienda nueva mediante el contrato de adhesión firmado ante Profeco. Por lo cual sería conveniente incluir en el contrato de compra-venta de vivienda usada entre particulares las obligaciones y derechos que se adquieren por ambas partes, aun cuando este no sea regulado a través de Profeco.

IV.5. Cartera Vencida.

El monto de cartera vencida del Instituto es hasta el mes de agosto del 2010 de 5.49%. En el gráfico 33 se presenta el comportamiento que ha tenido la cartera vencida desde el año 2008, hasta octubre de 2010, por segmento y por modalidad.

Grafico 33

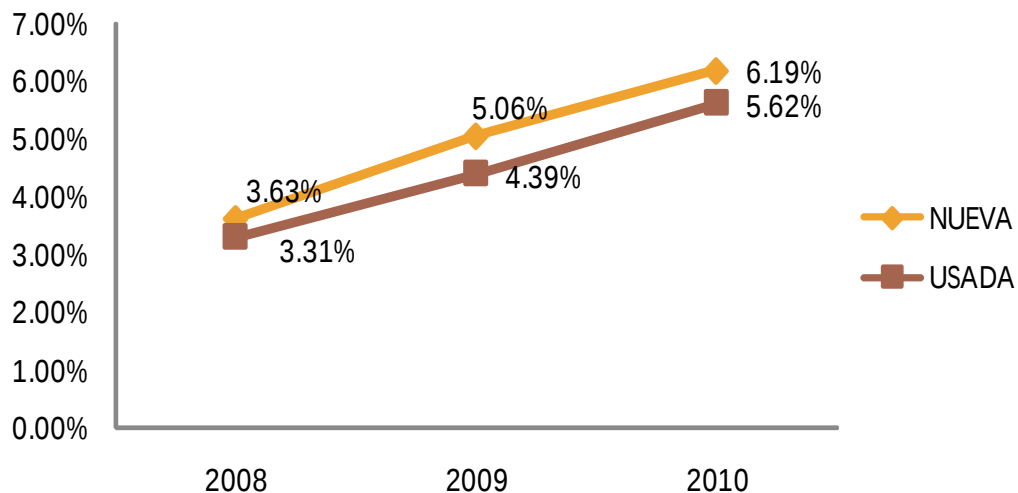
Cartera Vencida por Periodo, por segmento y por modalidad.						
Tipo Vivienda	Cartera Vencida 2008		Cartera Vencida 2009		Cartera Vencida Ago. 2010	
	Monto	% CV	Monto	%CV	Monto	%CV
Económica	3,765,946,207	3.60%	4,975,688,006	4.98%	6,236,029,502	6.13%
Nueva	3,408,303,159	3.63%	4,515,365,461	5.06%	5,639,571,386	6.19%
Usada	357,643,048	3.31%	460,322,545	4.39%	596,458,116	5.62%
Media	341,817,243	1.71%	814,914,600	2.25%	1,268,995,115	3.16%
Nueva	325,093,982	1.82%	764,050,987	2.53%	1,147,026,120	3.48%
Usada	16,723,261	0.72%	50,863,613	0.79%	121,968,995	1.62%
Tradicional	26,436,203,870	5.01%	31,838,034,194	5.11%	38,729,724,518	5.69%
Nueva	AGRUPACIÓN PENDIENTE					
Usada						
Total General	30,543,967,319	4.49%	31,838,034,194	4.81%	46,234,749,518	5.49%

En el gráfico 34 se denota un crecimiento de la cartera vencida en la vivienda económica al pasar de 3.63% al 6.19%; algunas de las razones de este comportamiento son: acreditados que perdieron su fuente de empleo y abandonaron la vivienda, generando la reasignación de vivienda que requiere de una recolocación de crédito como ya se señaló en este estudio y en algunos casos se infiere en costos de reparación de la misma, para cumplir con el concepto de vivienda usada del instituto que garantice la vigencia de los 30 años del crédito.

Por otro lado la vivienda económica usada presenta un crecimiento en cartera vencida al pasar en el 2008, del 3.31% al 5.62% en 2010, crecimientos similares a la vivienda nueva dado por el mismo fenómeno.

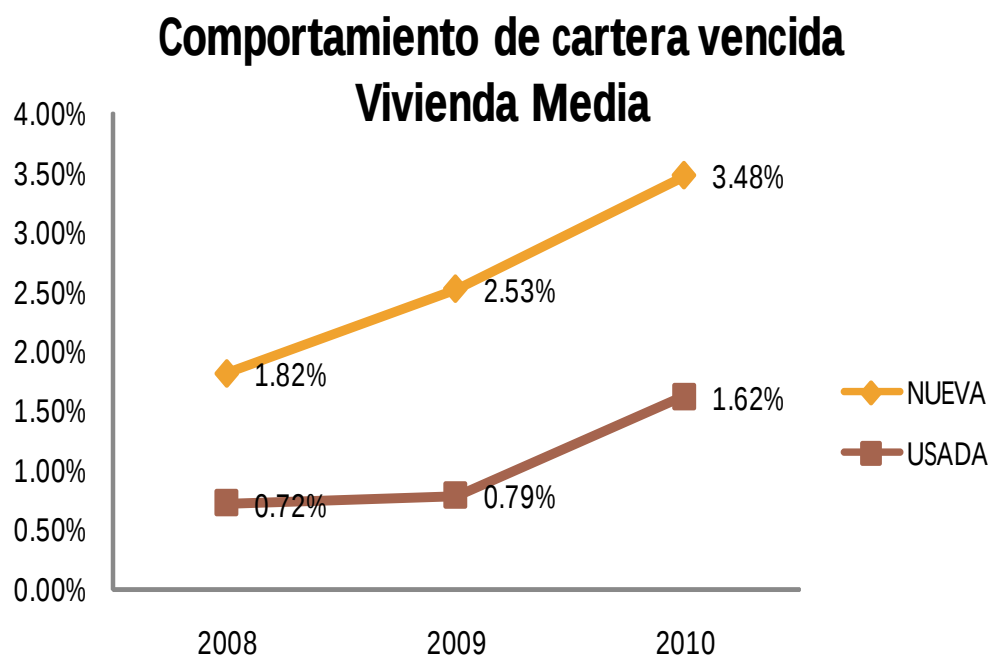
Grafico 34

Comportamiento de cartera vencida de Vivienda Económica



En el segmento de vivienda media nueva, el crecimiento de la cartera vencida es moderado al pasar de 1.82% al 3.48%, mientras que la vivienda usada pasa del 0.72% al 1.62%, debido a que el impacto por la pérdida de ingresos fijos o fuentes de trabajo no es tan marcado como el segmento de vivienda económica (*Ver Gráfico 35*).

Grafico 35



Entendemos que una forma de evitar que la cartera vencida crezca en el Infonavit es bajo la colocación de las viviendas reasignadas y la colocación de hipotecas de vivienda usada que representan el 25 % de los créditos anuales otorgados.

IV.5.1 Venta de Cartera Vencida.

El 26 de octubre de 2005 el Consejo de Administración del Instituto emitió una resolución acerca de «castigos y quebrantos» a deudores, por la que se autorizó a proceder a la venta de la cartera vencida. Con esto se realizó una convocatoria para adjudicación de 56 mil créditos, como ejemplo mencionamos que en enero de 2006 la empresa GMCCM, subsidiaria de la estadounidense Capmark, adquirió 18 mil 702 créditos por 415.7 millones, sólo el 10.25% de su valor real, otros créditos fueron comprados por la subsidiaria SCRAP II.

Este año la Cámara de Diputados aprobó una iniciativa, que prohíbe que Infonavit venda de forma masiva su cartera vencida a empresas extranjeras y locales, y el Instituto ha reconocido el fracaso que resultó la venta de su cartera vencida a dos empresas trasnacionales.

Se estima que al comprar estas viviendas en 22 mil pesos se han llegado a revender a los propietarios originales en 700 mil pesos.

En los casos en que los propietarios no pueden con las condiciones de pago, son desalojados y estas empresas trasnacionales remodelan las viviendas para ser vendidas nuevamente, y en algunos casos obteniendo el beneficio del subsidio federal.

Por eso es importante la reestructura de la deuda para los afectados, y la apertura y transparencia en este asunto por parte del Instituto, con lo anterior se garantiza que los subsidios lleguen a quien los necesita y no son materia de especulación o ganancia.

V. Análisis del Dinamismo de Mercado Fovissste.

Fovissste cuenta con la opción de crédito para vivienda nueva y usada, así como la adquisición, reparación o mejoramiento de vivienda, ampliación o redención de pasivos.

La participación de estos créditos se revisa en el gráfico 36, donde en el año 2008, destinó del total de los créditos formalizados el 21.44% para la adquisición de vivienda usada, representando un total de 19,379 créditos; en el año 2009 asignó el 20.74% representando 20,759 créditos para adquisición de vivienda usada; para el mes de Agosto del año 2010, se han otorgado 7,036 créditos que representan el 15.27% de los créditos otorgados.

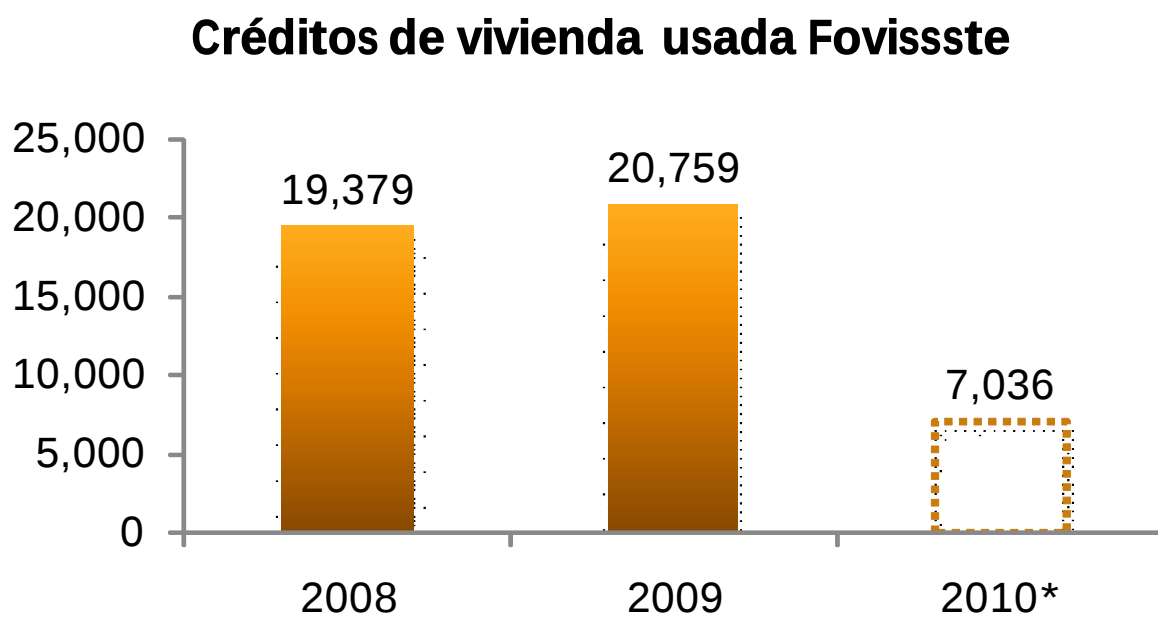
Grafico 36

Créditos Otorgados 2008-2010			
AÑO	FOVISSSTE		
	CREDITOS OTORGADOS	VIVIENDA USADA	%
2008	90,379	19,379	21.44%
2009	100,082	20,759	20.74%
2010*	46,073	7,036	15.27%
TOTAL	236,534	47174	19.94%

*Cifra Agosto 2010

Fuente: FOVISSSTE

Grafico 36.a.



VI. Dinamismo del Programa Nacional de Otorgamiento a Financiamientos y Subsidios para Vivienda Usada.

VI.1 Programa Nacional de Financiamientos

Los actuales esquemas de financiamiento con que cuentan los organismos nacionales de vivienda, permiten también la adquisición de vivienda usada (seminueva). Este mercado se ha venido dinamizando en los años recientes debido tanto a las facilidades de crédito y subsidio, como a la creación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda «*Ésta es tu casa*», cuyos apoyos se han orientado también a la compra de vivienda usada, a través de las diversas entidades ejecutoras.

Revisando las cifras desde 2007 del programa nacional de otorgamiento de financiamientos para vivienda, que publica Conavi, y tomando en cuenta el programa de vivienda completa, sin referirnos a la vivienda inicial, ni mejoramientos, llama la atención la evolución que ha tenido la participación de la vivienda usada en estos financiamientos, y como la vivienda nueva ha perdido peso en los mismos (*Ver gráfico 37*).

En el año 2007 la vivienda nueva representó el 81% del total de financiamientos para vivienda completa, y la vivienda usada no alcanzó ni el 1%, para el año 2008 la vivienda nueva descendió casi 11 puntos porcentuales en su participación y la vivienda usada alcanzó casi el 2%, en el año 2009 prácticamente la vivienda nueva permanece igual con 71% de participación, en cambio la vivienda usada rebasó el 2%. Al cierre del año 2010 es muy notorio el descenso de participación de la vivienda nueva con 53.97%, en cambio la vivienda usada alcanza el 11.69%. Con lo anterior se observa como la vivienda usada va tomando mayor peso por las diferentes variables que hemos analizado a lo largo de este estudio.

Grafico 37

PROGRAMA NACIONAL DE OTORGAMIENTO DE FINANCIAMIENTOS PARA VIVIENDA 2007 - DIC. 2010								
MODALIDAD /PROGRAMA/SUBPROGRAMA	2007		2008		2009		dic-10	
ADQUISICION DE VIVIENDA		%		%		%		%
VIVIENDA COMPLETA	840,924		931,502		807,657		803,676	
ALIADOS	14,535		18,272		9,673		6,759	
APOYO INFONAVIT	28,578		13,970		12,884		2,643	
COFINAVIT	92,875		204,209		181,466		144,435	
CON DISPONIBILIDAD DE TERRENO	1,656		1,409		1,613		10,438	
EN ARRENDAMIENTO	64		120		120		60	
JUBILADOS	664		2,793		2,711		5,221	
JUBILADOS/SUBSIDIOS			1,393		37		266	
MANCOMUNADOS	18		1,287		2,056		1,709	
MEZCLA DE RECURSOS	4,479		7,512		0		0	
NUEVA	687,675	81.78%	659,556	70.81%	576,791	71.42%	433,756	53.97%
RESPALDADOS	212		927		315		797	
SUBSIDIOS/CONAVI	2,027		3,868		2,088		21,222	
USADA	8,141	0.97%	16,186	1.74%	17,903	2.22%	93,939	11.69%

Fuente: Conavi

Ahora bien, revisando el cierre de este año de financiamientos para adquisición de vivienda completa, por Entidad Federativa, en el gráfico 38 se muestra el número de financiamientos destinados a vivienda usada hasta Diciembre de 2010, y su representación en porcentaje. Resaltando que Tlaxcala (31%), Coahuila y Sonora (24%), Sinaloa (23%), San Luis Potosi (22%) y Guanajuato (20%) son los Estados con mayor participación de financiamientos para la adquisición de vivienda usada. Los Estados que han destinado menor número de financiamientos y subsidios son: Distrito Federal, Morelos e Hidalgo (6%), Querétaro (5%), Nuevo León (4%) y Quintana Roo (3%).

Grafico 38

FINANCIAMIENTOS A DICIEMBRE DEL 2010			
Entidad Federativa	Financiamientos Otorgados a Dic - 2010 para Vivienda Completa	Financiamiento Vivienda Usada	
		#	%
Tlaxcala	3,504	1,089	31%
Coahuila	33,142	7,853	24%
Sonora	30,312	7,343	24%
Sinaloa	22,561	5,229	23%
San Luis Potosí	14,894	3,351	22%
Guanajuato	35,891	7,073	20%
Tabasco	8,912	1,690	19%
Durango	10,208	1,902	19%
Chihuahua	35,325	6,465	18%
Yucatán	20,809	3,695	18%
Aguascalientes	13,261	2,223	17%
Campeche	4,510	750	17%
Baja California Sur	6,636	1,027	15%
Colima	6,914	1,030	15%
Tamaulipas	35,771	5,274	15%
Oaxaca	5,754	827	14%
Veracruz	30,239	4,055	13%
Zacatecas	4,963	592	12%
Chiapas	10,188	1,161	11%
Baja California	35,476	3,853	11%
Puebla	24,987	2,654	11%
Jalisco	57,564	5,015	9%
Guerrero	9,584	827	9%
México	90,490	7,551	8%
Nayarit	9,195	749	8%
Michoacán	19,020	1,336	7%
Distrito Federal	37,631	2,300	6%
Morelos	15,574	921	6%
Hidalgo	18,666	1,038	6%
Querétaro	23,826	1,097	5%
Nuevo León	79,087	3,290	4%
Quintana Roo	24,151	679	3%

VI.2. Programa de Subsidios «Esta es tu Casa».

El programa de financiamientos y subsidios para la vivienda «*Esta es Tu Casa*» de CONAVI, tiene como finalidad otorgar a personas con ingresos inferiores a 4 smgv o un ingreso familiar inferior a 5 smgv, que no hayan recibido un subsidio, apoyos para la adquisición de vivienda nueva o usada, o adquisición de lote con servicios, mejoramiento de la vivienda, autoconstrucción o autoproducción de la vivienda, con la finalidad de fomentar el acceso a familias de menores ingresos a programas de financiamiento y apoyar la capacidad adquisitiva de las mismas.

Ante el creciente dinamismo del mercado de vivienda usada, el subsidio que otorga el programa «Esta es tu casa» a través de los diferentes organismos, ha presentado alta participación en la vivienda usada.

En Febrero del 2011, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, las reglas de operación del programa «Esta es Tú casa» para el 2011, en las cuales se establece que se otorgará subsidio de treinta y tres (33) SMGVM para la adquisición de vivienda tipo económica o TBI vertical ya sea nuevo o usada, para el caso de adquisición de vivienda usada horizontal cuyo valor oscile entre 128 y 158 SMGVM, el monto del subsidios será de 25 SMGVM, de este modo se beneficia de algun modo la adquisición de vivienda usada horizontal, ya que la vivienda nueva de este tipo no se encuentra sujeta a subsidio.

Grafico 39

TIPO DE VIVIENDA	MONTO SUBSIDIO	
	NUEVA	USADA
Vivienda Económica	33 SMGVM	33 SMGVM
Vivienda TBI		
Horizontal	NO SUJETA	25 SMGVM
Vertical	33 SMGVM	33 SMGVM

En el caso de vivienda nueva horizontal registrada en el Registro Único de Vivienda (RUV) antes de la publicación de las reglas de operación para el año 2011, se sujetaran a las reglas de operación publicadas el 7 de agosto del 2009, lo anterior será válido únicamente en un periodo comprendido entre la fecha de publicación de las nuevas reglas y hasta el 30 de Septiembre del 2011.

VI.2.1. Subsidios ejercidos por organismo y modalidad.

En el gráfico 40, se presenta el total de subsidios otorgados hasta el mes de Diciembre del 2010, por organismo y modalidad (vivienda nueva, vivienda usada), donde podemos resaltar que casi la mitad de los subsidios que se otorgan a través de banjército son para vivienda usada, y en Infonavit es casi el 13.89 por ciento.

Grafico 40

COMISION NACIONAL DE VIVIENDA		
NÚMERO E INVERSIÓN EJERCIDA EN SUBSIDIOS CONAVI POR ORGANISMO Y MODALIDAD		
AVANCE AL MES DE DICIEMBRE 2010		
ORGANISMO	NÚMERO DE SUBSIDIOS	% participación viv. usada
MODALIDAD		
TOTAL	159,705	
BANJERCITO	2,871	
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	918	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	1,245	43.36%
FOVISSTE	1,112	
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	1,077	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	35	3.15%
INFONAVIT	72,922	
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	62,794	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	10,128	13.89%
ORGANISMOS ESTATALES DE VIVIENDA (OREVIS)	12,124	
ADQUISICION DE LOTE CON SERVICIOS	1,425	
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	153	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	114	0.94%
AUTOCONSTRUCCION	3,390	
MEJORAMIENTO	7,042	
PRODUCCION SOCIAL DE VIVIENDA (PSV)	9,768	
ADQUISICION DE LOTE CON SERVICIOS	13	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	1	0.01%
AUTOCONSTRUCCION	5,057	
MEJORAMIENTO	6,212	
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF)	38,355	
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	2,586	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	43	0.11%
AUTOCONSTRUCCION	384	
MEJORAMIENTO	48,150	
RECONSTRUCCION	6,297	
AUTOCONSTRUCCION	2,347	
MEJORAMIENTO	3,950	
PROGRAMA 2 X 1	2,641	
ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	2,561	
ADQUISICION DE VIVIENDA USADA	80	3.03%
FUENTE: CONAVI.		

VI.2.2. Subsidios para vivienda usada por Entidad Federativa.

En el gráfico 41, se muestra una tabla resumen de los datos de los subsidios del 2009, por modalidad y por Entidad Federativa, así como los datos al cierre 2010 (*Ver Anexo 4*).

En el año 2009 del total de subsidios otorgados por el programa «*Esta es tu Casa*» 15.87% se destinaron a la adquisición de vivienda usada, y al cierre del 2010 se ha destinado el 16.87%.

Al cierre del 2010, hay Entidades que presentan hasta el 70% de participación de subsidios destinado para vivienda usada tal es el caso de Baja California Sur 74.64%, seguido por San Luis Potosí con 20.27%, Sinaloa con el 17.94% y Colima con 17.13%.

Grafico 41

ENTIDAD FEDERATIVA	2009		2010	
	TOTAL SUBSIDIOS	% SUBSIDIOS PARA VIVIENDA USADA	TOTAL SUBSIDIOS	% SUBSIDIOS PARA VIVIENDA USADA
BAJA CALIFORNIA SUR	362	76.24%	414	74.64%
SAN LUIS POTOSI	2202	36.24%	4875	20.27%
SINALOA	3783	41.34%	4442	17.94%
COLIMA	1136	19.72%	969	17.13%
TLAXCALA	704	35.23%	1217	15.94%
YUCATAN	4356	19.61%	6540	14.60%
GUERRERO	498	44.38%	1460	14.04%
COAHUILA DE ZARAGOZA	6865	16.64%	6653	11.95%
GUANAJUATO	4580	31.66%	12905	11.12%
SONORA	5658	23.51%	10518	10.73%
DURANGO	2735	18.06%	4406	10.69%
AGUASCALIENTES	2145	27.65%	3260	9.45%
NAYARIT	1172	15.10%	3112	9.32%
ZACATECAS	825	24.97%	1404	9.26%
OAXACA	832	25.96%	3875	6.94%
CHIHUAHUA	11479	6.50%	14359	6.87%
CAMPECHE	925	23.14%	2330	6.35%
TABASCO	886	51.02%	5133	5.88%
TAMAULIPAS	7133	6.97%	9784	4.93%
MÉXICO	4134	14.76%	10755	4.87%
BAJA CALIFORNIA	3523	6.39%	6800	4.79%
VERACRUZ	4783	15.91%	13491	4.57%
PUEBLA	2474	19.52%	7903	4.14%
CHIAPAS	1811	25.62%	9814	3.44%
HIDALGO	3038	8.26%	5422	2.75%
JALISCO	5863	4.40%	13285	2.53%
MORELOS	415	14.22%	3435	1.66%
DISTRITO FEDERAL	267	41.57%	4633	1.36%
MICHOACÁN DE OCAMPO	3352	3.91%	9467	1.27%
QUINTANA ROO	1938	2.68%	6446	0.53%
NUEVO LEÓN	4526	1.72%	13554	0.46%
QUERÉTARO	1575	2.67%	7843	0.42%
TOTAL GENERAL	95975	15.87%	210504	16.87%

VII. Análisis F.O.D.A

Durante todo el documento hemos revisado y analizado el crecimiento que ha sufrido el mercado de vivienda usada en México por diversos factores los cuales se plasman a continuación mediante un análisis FODA, con la finalidad de establecer la situación actual de la vivienda usada.

Con este análisis se obtiene un diagnóstico preciso del mercado de vivienda usada que permita en función de ello tomar decisiones. Se conforma con la descripción de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, tanto fortalezas como debilidades se refieren a aspectos de la misma vivienda, en cambio las oportunidades y amenazas son externas, donde intervienen aspectos como normatividad, situación macroeconómica, etc.

Lo ideal es buscar el equilibrio entre los aspectos positivos (oportunidades y fortalezas), y negativos (amenazas y debilidades).

Grafico 42

ANALISIS F.O.D.A DE LA VIVIENDA USADA	
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
•Conformar un nuevo mercado con reglas claras en las que participe todo el sector. •Crear una política clara de vivienda usada que promueva el reciclado urbano y la movilidad social, de acuerdo a las necesidades cambiantes de la población. •Continuar con los programas actuales, reactivar los suspendidos y desarrollar nuevos esquemas que la promuevan la generación de nuevos negocios. Los cambios a la normatividad de lineamientos urbanos, propiciarían mayor oferta de vivienda usada.	•El mercado solo es asequible para el 24% de la PEA, por que más de la mitad de vivienda usada es media. •El crecimiento de viviendas abandonadas, lo cual genera un deterioro en la vivienda que podría ser irreversible. •Que el parque habitacional actual en un futuro sea vendido como chatarra, vendiendo únicamente la especulación de la tierra.
FORTALEZAS	DEBILIDADES
•Son 32% más grandes en superficie de construcción. •Cuentan con 14% más recámaras. •Cuentan con 10% más en número de baños. •Más céntricas. •Hasta 20% más baratas. •El subsidio federal beneficia la adquisición de vivienda usada con valor entre 128 y 158 smgv. •Se encuentran en comunidades ya integradas y con equipamiento urbano completo. •La durabilidad de los sistemas constructivos en México permiten, cumplir con la vida remanente. •Es una política de gobierno.	•Por su depreciación natural del inmueble, los materiales pueden estar desgastados. •Gastos de remodelación. •Los requisitos para acceder al crédito son numerosos. •De acuerdo a SHF, los costos de transacción son 30% más caros, (Estado Actual de la Vivienda 2009) •Los aspectos fiscales y legales del inmueble pueden tener problemas. •No ofrece garantía del producto, ni servicio postventa y Profeco no respalda al usuario.

VIII. Conclusiones.

Sin lugar a duda la vivienda usada ha presentado un visible crecimiento pasando en el año 2007 de apenas el 1% de participación en el total de financiamientos, al 11.69% al cierre del año 2010. Este es un fenómeno que se ha detonado no solo en nuestro país, a causa de la crisis hipotecaria mundial, lo cual debilitó los créditos puente ocasionando una caída en la oferta de vivienda, al igual que la situación macroeconómica y las pérdidas de empleos.

Sin embargo el dinamismo de la vivienda usada no se debe únicamente a una situación coyuntural, como hemos analizado a lo largo de este estudio existen algunas variables que mueven este mercado de manera natural, como es la aspiración de las personas a adquirir una vivienda con mejores atribuciones a medida que su situación económica va mejorando, dando pie a una movilidad social. El abandono de viviendas a causa de la migración social, y la inestabilidad laboral en algunas ciudades, son factores que inciden en el comportamiento de este mercado.

Tomando en cuenta lo anterior y recordando que el impulso y promoción de vivienda usada, es una línea establecida por gobierno federal en el Programa Nacional de Vivienda 2008 - 2012: hacia un desarrollo habitacional sustentable, es importante tener reglas claras de la participación de la vivienda usada, para con ello coadyuvar en el cumplimiento de las mismas y evitar que se inhiba la producción del tren de vivienda.

Entre las propuestas nos referimos a:

1.- Esclarecer y reestructurar las reglas de subsidio del programa «*Esta es Tu Casa*», y diseñar reglas específicas para la vivienda usada, analizando los siguientes puntos:

* En el entendido que los subsidios se otorgan a las personas y no a las viviendas, es por esto viable otorgar subsidio a la vivienda usada. Sin embargo sería prudente que estas viviendas no se beneficien más de una vez con un subsidio, al menos que se trate de vivienda recuperada y reasignada por Infonavit ya que como se revisó en el cuerpo del de este estudio, la vivienda usada solo retorna \$0.30 por cada \$1 de subsidio otorgado, a diferencia de la vivienda nueva que

retorna \$1.3 por cada peso de subsidio.

* Se propone reestructurar las condiciones y requisitos específicos para la adquisición de vivienda sujeta a subsidio, de acuerdo al cumplimiento de la política pública en pro de la vivienda vertical, eliminando el beneficio de subsidio a la vivienda usada horizontal, siendo esta sujeta al día de hoy de hasta 25 SMGV (Reglas del programa «Esta es Tu Casa», 11 de Febrero del 2011) ya que esta medida alienta al beneficiario a adquirir una vivienda usada horizontal, dejando de promover así la verticalidad y densificación.

SEGMENTO / TIPO DE VIVIENDA	MONTO SUBSIDIO	
	NUEVA	USADA
Vivienda Económica	33 smgvm	33 smgvm
Vivienda TBI		
Horizontal	NO SUJETA	NO SUJETA
Vertical	33 smgvm	33 smgvm

* Para evitar tener el problema que enfrentó Chile, tal como se analizó en el apartado II.3. Experiencia en otros países, sobre la adquisición de vivienda entre familiares en la cual habitan, las reglas de operación de subsidios actuales de dicho País, proponen como salvedad la comercialización de vivienda entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado y en línea colateral hasta el cuarto grado, por lo que se propone incluirlo en las reglas de operación del programa «Esta es Tu Casa», con la finalidad de que el recurso dirigido al combate a la pobreza coadyuve para abatir el hacinamiento de la vivienda en México.

* Se propone desarrollar un esquema parecido al del sector automotriz habría de ponerse en marcha para el sector vivienda, para evitar que en un futuro el parque habitacional existente se venda como "chatarra", pagando solo la especulación de la tierra. Por eso es importante insistir en la vida remanente de la vivienda usada (30 años), y que tenga los atributos de ser habitada por los años que se otorga el crédito.

* Se propone establecer una meta fija por Entidad Federativa, ya que como vimos, hay Estados en donde la participación de los subsidios para vivienda usada rebasan el 70%, por ello de acuerdo a la meta de Infonavit 2011 y a la vivienda registrada en el RUV al cierre 2010, se propone que la diferencia sea asignada para la adquisición de vivienda usada.

ENTIDAD FEDERATIVA	DÉFICIT / SUPERÁVIT
México	25,741
Jalisco	18,966
Distrito Federal	14,971
Coahuila	8,766
Chihuahua	7,848
Puebla	7,630
Guanajuato	7,258
Tamaulipas	4,822
Querétaro	4,269
Sonora	4,173
Nuevo León	3,550
Tabasco	3,303
Veracruz	3,290
Yucatán	3,167
Baja California	2,869
Oaxaca	2,394
Michoacán	2,385
Morelos	2,376
Campeche	2,154
Baja California Sur	1,913
Tlaxcala	1,789
San Luis Potosí	1,756
Durango	1,663
Zacatecas	1,318
Chiapas	1,297
Sinaloa	1,265
Nayarit	854
Aguascalientes	805
Guerrero	759
Colima	556
Quintana Roo	-834
Hidalgo	-2,322
TOTAL	140,751

2.- Para homologar las características y ofrecer mayor calidad al adquirente de vivienda usada se propone que se registre la vivienda usada en el Registro Único de Vivienda (RUV) por lo que deberá presentar:

Zonificación de uso de suelo, proyectos autorizados de agua potable, drenaje y electrificación, delimitación de la oferta, carta responsiva de seguridad estructural, memoria de cálculo estructural, planos de instalaciones eléctricas, hidráulica, sanitaria y de gas, especificaciones generales de la vivienda, acabados, acreditación del responsable de obra y licencia de construcción.

3.- Es importante seguir atacando el fenómeno de abandono de viviendas, ya que si este continúa en crecimiento, México se encontraría en la misma situación de España, de tener que alentar la venta de vivienda usada a través de incentivos o preferencias en el pago de impuestos, para evitar tener un inventario de vivienda desocupada.

4.- Se propone homologar los requisitos para la adquisición de vivienda nueva y usada, estableciendo reglas claras:

* Debido a que el contrato de adhesión de Profeco no regula la comercialización entre particulares, es conveniente incluir en el contrato de compra venta de vivienda usada, de manera detallada y clara las obligaciones y derechos que se tienen para ambas partes, con la finalidad de proteger al comprador sobre defectos o fallas graves que impidan el use, goce y disfrute del inmueble.

*De acuerdo al Dictamen del Comité de Riesgos del H. Consejo de Administración correspondiente a la sesión número 040, celebrada el día 16 de Noviembre del 2010, en cuya resolución se establece: **«se solicita a la administración que informe trimestralmente al consejo de administración, a través del comité de riesgos, el número, ubicación y precio de las viviendas que hayan sido objeto de financiamiento individual por parte del instituto»**, se propone incluir además el nombre de las empresas

desarrolladoras involucradas, esto con la finalidad de garantizar la transparencia en los procesos de venta.

Si bien la vivienda usada se considera un sustituto eficiente de la demanda de vivienda, el cual se determina muchas veces por los gustos y preferencias del comprador, podemos concluir que la vivienda usada, más que una amenaza es una modalidad del mercado de vivienda, que ofrece retos y oportunidades en nuestro país para que sea regulado a través de mecanismos de transparencia, que creen confianza y certidumbre al sector.

Lo anterior nos permitiría cumplir así con las líneas de acción que plantea el Plan Nacional de Vivienda, integrando a todos los actores del sector, a través de nuevos programas y esquemas que promuevan la movilidad de estos productos, sin inhibir la producción de vivienda nueva.

Ante la dinámica de las transformaciones laborales y poblacionales de México, revitalizar el concepto de la vivienda usada, puede convertirse en un círculo virtuoso, que permita a mas mexicanos, re-escalarse hacia arriba o hacia abajo, según sus necesidades familiares y condiciones económicas. Esta modalidad ayudaría a que las personas perdieran el miedo a la movilidad laboral, por un anclaje extremo de su patrimonio.

En la medida en que el concepto de vivienda usada se cambia a otro más moderno se podrá contar con un patrimonio flotante e intercambiable, permitiendo a los dueños y usuarios una mayor certeza en los términos y tasas de cambio. Lo anterior evitaría que una persona continúe habitando un espacio que no puede pagar o ya no cumple la función social que tenía originalmente para el usuario

La atraktividad de la vivienda usada, dependerá de la visión que el sector financiero le otorgue como producto mercadeable y con certeza jurídica, por ello es necesario que esta modalidad se revitalizada.

ANEXOS

Anexo 1.*Reglamento Fondo Solidario de Vivienda***DIVISIÓN POLÍTICA HABITACIONAL****DIVISIÓN JURÍDICA****MJM/CCHV****04.12.10**

**TEXTO ACTUALIZADO DEL DECRETO SUPREMO N° 174, (V. y U.), de 2005
D.O. de 09.02.06**

REGLAMENTA PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA.**I. MODIFICACIONES:**

1. Decreto N° 151, (V. y U.), de 23.06.06, D.O. de 21.08.06.
2. Decreto N° 226, (V. y U.), de 14.09.06, D.O. de 22.11.06.
3. Decreto N° 233, (V. y U.), de 27.09.06, D.O. de 22.11.06.
4. Decreto N° 300, (V. y U.), de 29.11.06, D.O. de 11.01.07.
5. Decreto N° 76, (V. y U.), de 30.03.07, D.O. de 23.05.07.
6. Decreto N° 126, (V. y U.), de 26.06.07, D.O. de 18.08.07.
7. Decreto N° 189, (V. y U.), de 09.10.07, D.O. de 20.11.07.
8. Decreto N° 245, (V. y U.), de 27.11.07, D.O. de 30.01.08.
9. Decreto N° 51, (V. y U.), de 01.02.08, D.O. de 10.04.08.
10. Decreto N° 184, (V. y U.), de 02.12.08, D.O. de 31.03.09.
11. Decreto N° 48, (V. y U.), de 14.07.09, D.O. de 17.11.09.
12. Decreto N° 49, (V. y U.), de 21.07.09, D.O. de 05.10.09.
13. Decreto N° 03, (V. y U.), de 11.01.10, D.O. de 01.04.10.
14. Decreto N° 09, (V. y U.), de 17.02.10, D.O. de 27.05.10.
15. Decreto N° 104, (V. y U.), de 01.09.10, D.O. de 04.12.10

II. CONTENIDO:

ARTICULADO	MATERIA
CAPÍTULO PRELIMINAR	
Título I: Artículo 1	De los subsidios
Título II: Artículos 2 y 3	Definiciones
CAPÍTULO PRIMERO	DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA I
Título III: Artículo 4	De los Postulantes
Título IV: Artículo 5	Del Ahorro
Título V: Artículo 6	Impedimentos o prohibiciones para postular
Título VI: Artículo 7	Del Banco de Proyectos
Título VII: Artículos 8 al 19	Del Proyecto Habitacional
Título VIII: Artículo 20	Proyecto de Asistencia Técnica y Social
Título IX: Artículo 21 al 24	Plan de Rehabilitación Social

Reglamento Fondo Solidario de Vivienda

b) Otorgar asesoría para la adquisición de un inmueble destinado a la construcción de las viviendas, prestando apoyo en la búsqueda, identificación, selección y adquisición del inmueble, que incluye las siguientes actividades:²⁰⁹

- *Calificar el terreno a través de la evaluación de su factibilidad legal, técnica y económica para la ejecución del proyecto habitacional.
- *Calificar técnicamente y tasar la vivienda de acuerdo a la reglamentación vigente, si correspondiere.
- * Efectuar el estudio de títulos del inmueble.
- * Preparar y/o revisar el contrato de promesa de compraventa.
- *Preparar y/o revisar el contrato de compraventa y realizar los trámites para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, a nombre del grupo o de cada beneficiario, según corresponda.
- *Realizar las gestiones necesarias para la tramitación y otorgamiento del financiamiento complementario, si procediere.

c) Elaborar el diseño y preparar los proyectos de arquitectura e ingeniería, incluyendo los proyectos de loteo, urbanización y alternativas de ampliación futura de las viviendas, los de instalaciones domiciliarias, la tramitación y obtención de los permisos ambientales necesarios para la ejecución del proyecto, si correspondiere y del permiso de edificación.

d) Diseñar y ejecutar el Plan de Habilitación Social: La elaboración de este plan se desarrollará a partir del diagnóstico individual y colectivo realizado por la EGIS con las familias integrantes del proyecto habitacional y su posterior implementación.

e) La contratación de las obras. Tratándose de EGIS que por la legislación que las rige estén obligadas a llamar a licitación para la contratación de las obras, previa elaboración de las bases deberán efectuar el correspondiente llamado a licitación, efectuando la evaluación técnica de las ofertas y posterior selección, adjudicación y suscripción del contrato de construcción correspondiente.²¹⁰

f) ²¹¹

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará en casos calificados en que el SERVIU actúe o asuma la función de EGIS.

TÍTULO XV: ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS ²¹²

²⁰⁹ Frase inicial de la letra b) del inciso primero del artículo 59, reemplazada por el N° 19. del artículo 1° del D.S. N° 3, (V. y U.), de 2010.

²¹⁰ Letra e) del artículo 59° reemplazada por el N° 46 del artículo único del D.S. N° 126, (V. y U.), de 2007.

²¹¹ Letra f) del inciso primero del artículo 59 suprimida por el N° 8 del artículo único del D.S. N° 233, (V. y U.), de 2006.

²¹² Nuevo TÍTULO XV y los siguientes artículos 60, 61, 62 y 63, agregados a continuación del artículo 59, pasando los actuales artículos 60, 61 y 62, a ser artículos 64, 65 y 66, respectivamente, de acuerdo a lo dispuesto por el número 17 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

Posteriormente, por el N° 20 del artículo 1° del D.S. N° 3, (V. y U.), de 2010, fue sustituido el Título XV y sus artículos 60, 60 bis, 61, 62 y 63 por los que aparecen.

Reglamento Fondo Solidario de Vivienda

Párrafo 1°. De la postulación

Artículo 60.- Podrán postular a esta modalidad de atención las personas que cumplan los requisitos establecidos en los Títulos III, IV y V de este Capítulo Primero, para lo cual deberán ingresar sus antecedentes y cuando corresponda, los antecedentes señalados en las letras b), c), d) y e) del artículo 27, en las oficinas del SERVIU o de otras entidades habilitadas para estos efectos.

Una vez ingresados los antecedentes y habiendo completados satisfactoriamente el formulario de ingreso en el sistema computacional correspondiente, si el postulante cumple con todos los requisitos y condiciones exigidos, el sistema entregará un comprobante que acreditará que su postulación se realizó correctamente, indicando la fecha y hora de la postulación.

Las postulaciones para esta modalidad de subsidio sólo podrán ser realizadas en forma individual.

Artículo 60 bis.- El subsidio a que se refiere este título, no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda que se pretenda adquirir entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive.

La prohibición a que se refiere el inciso anterior no regirá en caso que el subsidio se aplique a la adquisición de derechos hereditarios en una vivienda en que el postulante seleccionado o su cónyuge sean comuneros, en cuyo caso el monto del subsidio que se pagará corresponderá al porcentaje de los derechos sobre la vivienda que adquiriera el postulante de los otros comuneros.

Párrafo 2°. Del llamado a concurso y selección

Artículo 61.- Los llamados a concurso destinados a la selección de subsidios para esta modalidad, se realizarán de acuerdo al artículo 34 del presente reglamento, en lo que corresponda.

Serán postulantes hábiles, los que cumplan con los requisitos y condiciones para ser seleccionados.

Los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes, serán los siguientes:

1. **Grupo Familiar:** Corresponderán 10 puntos por cada uno de los integrantes del grupo familiar acreditado en la Ficha de Protección Social o en el instrumento que la reemplace. Si el postulante no acredita otro u otros integrantes de su grupo familiar, no obtendrá puntaje por este concepto.

Anexo 2.

EXPLOSIÓN DE INSUMOS REMODELACION DE VIVIENDA TIPO ECONÓMICA (32M2) PRECIOS 2010				
DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PU	IMPORTE
Materiales				
GRAVA 3/4"	m3	0.10	138.00	13.80
MADERA P/CONSTRUCCION	p.t.	23.00	8.87	204.01
ALAMBRE RECOCIDO No. 16	kg	3.20	11.28	36.10
TRIPLAY 5/8" DE PINO	m2	1.40	13.65	19.11
Llave Nariz Para Manguera Compacta, Marca URREA	pieza	2.00	20.62	41.24
ACERO T60 DE 5/16"	KG	23.00	11.73	269.79
CEMENTO GRIS	ton	0.50	1783.21	891.61
ARENA	m3	1.20	126.50	151.80
PLASTICEMENT	litro	0.02	43.07	1.03
ACERO T60 DE 3/16"	KG	8.00	11.96	95.63
ACIDO MURIATICO	LT	2.85	16.87	48.10
CALENTADOR DE PASO DE 5 LITROS MARCA KRUGER, MODELO 2305, INCLUYE LOS MATERIALES NECESARIOS PARA SU COLOCACIÓN.	PZA	1.00	1357.46	1357.46
CEMENTO BLANCO	ton	0.03	3220.00	106.87
Cespol Para Lavabo Marca Urrea	pza	1.00	21.52	21.52
Combo Cerradura Latón Antiguo (Llave / Mariposa)	pza	1.00	125.35	125.35
Cerradura Bola Baño Latón Antiguo (Boton / Boca Llave)	PZA	1.00	54.05	54.05
Cerradura Bola Recamara Latón Brillante (Llave / Boton)	PZA	1.00	60.95	60.95
COLOCACIÓN DE VENTANA DE ALUMINIO NATURAL	PZA	2.00	135.70	271.40
CONCRETO F'c = 200 kg/cm2; TMA 20 MM BOMBEADO	M3	0.40	1242.98	497.19
DETERGENTE EN POLVO	kg	1.90	24.15	45.91
C. THW-LS, THHW-LS # 10 VERDE MARCA IUSA	ml	9.83	6.14	60.36
CAJA CHALUPA METALICA DE 4" X 2".	PZA	13.00	3.68	47.84
CAJA OCTAGONAL GALVANIZADA DE 4"	PZA	8.00	4.07	32.56
Lavabo (Marathon Blanco)	pza	1.00	155.25	155.25
LAVADERO DE CONCRETO	PZA	1.00	287.50	287.50
Llave Angular 1/4 Vuelta Marca Urrea	PZA	3.00	15.87	47.61
MALLA PLASTICA	M2	18.79	22.62	425.05
JUEGO DE MANERALES PARA REGADERA MODELO 4052, MARCA URREA, INCLUYE LLAVE DE EMPOTRAMIENTO	JGO	1.00	126.50	126.50
Manguera Alum.Lavabo 1/2X1/2X40Cms Marca Urrea	PZA	2.00	13.17	26.34
Manguera Aluminio Para Baño 1/2 X 7/8 X 35 Cms Marca Urrea	PZA	1.00	11.91	11.91
MARCO 32 x 32 cm. ANGULO 1 1/2" x 1/4"	pieza	1.00	109.25	109.25
MARCO 60 x 50 cm. ANGULO 1 1/2" x 1/4"	pieza	1.00	143.75	143.75
Marco de Aluminio pintado en color blanco con 3 bisagras	pza	1.00	174.80	174.80
Rosetas de Porcelana	pza	8.00	6.90	55.20
Foco ahorrador con sello FIDE, modelo PLSP 20w, Marca Plus Lightin	PZA	8.00	30.34	242.72
C. THW-LS, THHW-LS # 6 NEGRO MARCA IUSA	ml	19.67	16.23	319.24
C. THW-LS, THHW-LS # 8 BLANCO MARCA IUSA	ml	9.84	10.18	100.17
Centro de Carga 4 Polos Empotrable 60A 120/240 V Marca Schneider Electric	pza	1.00	66.57	66.57
Interruptor FQ 1 Polo 16A Marca Schneider Electric	pza	2.00	22.90	45.80
C. THW-LS, THHW-LS #12 NEGRO	ml	165.05	4.00	660.20
Tomacorriente Polarizado C/Tierra Duplex Con Placa 15A (125-250)V Blanco / Marfil Cien, Marca LEVITON	PZA	6.00	10.01	60.06
Interruptor Sencillo 10A 250V Blanco / Marfil Cien, Marca LEVITON	PZA	8.00	6.79	54.32
Tomacorriente Polarizado C/Tierra 15A (125-250)V Blanco / Marfil Cien	PZA	1.00	9.88	9.88
Mezcladora De 4" Con Manerales Compacta Para Lavabo Marca Urrea	PZA	1.00	146.81	146.81
PINTURA VINILICA SISTEMA DECOTATEK CONSTRUCTOR EXTERIOR, INCLUYE MATERIALES Y MANO DE OBRA.	M2	12.00	25.14	301.68
PLACA DE POLIESTIRENO DE 1.5" DE ALTA DENSIDAD DE 16 KG/M3 NORM-018-ENER-SCIFI	M2	4.00	103.83	415.32
PLACA DE POLIESTIRENO 15-16 (INSULIT) DE 1" DE DIAMETRO	M2	3.00	23.00	69.00
POLVO DE MARMOL	TON	0.20	692.30	139.95
PROBOND	KG	44.49	6.00	266.94
Puerta de acero lisa Calibre 26 con primario blanco, espesor de 1 1/2" 0.83 x 2.03	PZA	1.00	633.65	633.65
Puerta de Madera Eucaplac Arena o Roble para interiores espesor de 1 3/8" 0.60 x 2.03	pza	2.00	249.55	499.10
Instalación de Puerta, Marco y Cerradura, incluye mano de obra.	jgo	3.00	172.50	517.50

Regadera Bzo Y Chap. C/Sist LimpiaFacil, Modelo 4506B	pza	1.00	44.39	44.39
SELLADOR VINILICO	LT	2.30	26.31	60.51
SELLO	M3	1.00	216.00	216.00
Tanque 5lts (Marathon Blanco), Marca VITROMEX	PZA	1.00	277.15	277.15
TAPA SAN CEM 110 MM	PZA	1.00	4.60	4.60
TEXTURA Y REPELLADO DECORATEK, INCLUYE: MATERIALES Y MANO DE OBRA.	M2	2.50	61.26	153.15
Valvula para manguera flexible rosca exterior de 1/2x 1/2 modelo ACH-03 marca Adelmor	pza	1.00	26.34	26.34
Valvula para llave de nariz modelo ACH-04LL Marca Adelmor	pza	1.00	26.34	26.34
Ventana X-O Natural 60 X 40	pza	1.00	162.66	162.66
Ventana X-O Natural 60 X 100	pza	1.00	265.51	265.51
Ventana X-O Natural 100 X 100	pza	1.00	328.90	328.90
Ventana X-O Natural 120 X 120	pza	2.00	401.86	803.72
Taza Redonda (Marathon Blanco), Marca VITROMEX	pza	1.00	263.93	263.93
YESO	ton	0.33	1174.15	386.74
Total de Materiales				13,585.70
Mano de obra				
OF. ALBAÑIL	jor	0.50	420.27	210.14
OFICIAL ALBAÑIL	jor	10.00	420.27	4202.70
AYUDANTE	jor	2.00	283.30	566.60
AYUDANTE DE YESERO	jor	1.49	283.30	422.82
AYUDANTE GENERAL	jor	13.00	283.30	3682.90
OF. CARPINTERO	jor	3.00	420.27	1260.81
OFICIAL ELECTRICISTA	jor	3.00	442.57	1327.71
OF. FERRERO	jor	0.50	442.57	221.29
5% M.I.	(%)mo	0.05	16038.97	1061.99
PEON	jor	7.00	237.23	1660.61
OF. PLOMERO	jor	3.00	385.23	1155.69
YESERO	jor	3.00	442.57	1327.71
Total de Mano de Obra				17,100.96
Herramienta				
3% HERRAMIENTA	(%)mo	0.03	16038.97	481.169088
Total de Herramienta				481.17
Equipo				
ESTACION TOTAL MARCA LEICA TCR407 ULTRA, INCLUYE BASE NIVELANTE, BATERIA CAMCORDER, CARGADOR, CABLE PARA TRANSMISION DE DATOS, MEDIDOR DE ALTURA, SOPRTE DE DISTANCIA PARA MEDIDOR DE ALTURA, PRISMA CIRCULAR Y BASTON PARA REFLECTOR Y TRIPIE.	hora	0.06	27.96	1.78
RETROEXCAVADORA CAT 416	hora	0.07	290.64	18.94
VIBRADOR STOW AW 1680 DE 8 HP, FLECHA FLEXIBLE 20 FT	hora	0.83	30.53	25.19
Total de Equipo				45.91
TOTAL DEL REPORTE				\$ 31,213.74
INDIRECTOS	30%			\$ 9,364.12
PRECIO VENTA				\$ 40,577.86

Anexo 3.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN, DE UNA PARTE, _____, EN LO SUCESIVO LA “PARTE COMPRADORA”, Y, DE OTRA, _____, EN LO SUCESIVO LA “PARTE VENDEDORA”, CON LA CONCURRENCIA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SÓLO PARA EFECTOS DE LO ESTIPULADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CAPÍTULO, EN LO SUCESIVO MENCIONADO COMO “INFONAVIT”, REPRESENTADO POR EL SEÑOR _____

ANTECEDENTES

(El notario transcribirá del título de propiedad la superficie, medidas y linderos del inmueble objeto de la compraventa y en caso de ser un inmueble en condominio el porcentaje proindiviso correspondiente.)

DECLARACIONES

I. Declara La “PARTE VENDEDORA”:

- 1.- Que es una sociedad mercantil constituida en escritura pública número _____ de fecha _____ otorgada ante el Notario _____ de _____ Lic. _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en _____ que su domicilio fiscal se encuentra en _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es _____
- 2.- Que las facultades de su representante legal constan en la escritura pública número _____ de fecha _____ otorgada ante el Notario _____ del _____ Lic. _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en _____.
- 3.- Que es propietaria del Inmueble materia de este contrato descrito en el “Anexo de Características de la Vivienda”. **(Anexo A)**
- 4.- Que el Inmueble tiene la superficie descrita en el citado “Anexo de Características de la Vivienda”. **(Anexo A)**

II. Declara La “PARTE COMPRADORA”:

- 1.- Ser una persona física de nacionalidad _____ (en caso de ser extranjero deberá acreditarse con el documento migratorio correspondiente) _____, llamada como ha quedado escrito, haber nacido en _____, el _____, estado civil _____, de ocupación _____, con domicilio _____, con Registro Federal de Contribuyentes _____ y con capacidad legal y económica para celebrar este contrato.

CLÁUSULAS

PRIMERA. COMPRAVENTA. La “PARTE VENDEDORA” vende a la “PARTE COMPRADORA”, quien adquiere el inmueble descrito en los antecedentes de esta escritura, con la superficie, medidas, linderos y colindancias señalados en dicho antecedente y que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, con las características técnicas de seguridad y de los materiales, así como las características de la estructura, de las instalaciones y acabados especificadas en el “Anexo de Características de la Vivienda, el cual se agrega al apéndice de esta escritura, bajo la letra “X”.

(El texto de la cláusula segunda será el que corresponda a la variante de pago que señale el INFONAVIT.)

(VARIANTE UNO)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que la “PARTE COMPRADORA” paga a la “PARTE VENDEDORA” (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que el INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la “PARTE COMPRADORA”, se obliga a entregar a la “PARTE VENDEDORA” dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma, que el “INFONAVIT” realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la “PARTE VENDEDORA” señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) _____ (_____), de la que la “PARTE VENDEDORA” es titular en _____, Sociedad Anónima, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma “PARTE VENDEDORA”, quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

La “PARTE VENDEDORA” asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que el INFONAVIT realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, la “PARTE VENDEDORA” manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT realice la entrega de la suma a que se refiere el párrafo primero antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la “PARTE COMPRADORA”, mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la “PARTE VENDEDORA” reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la “PARTE COMPRADORA” cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La “PARTE COMPRADORA” y la “PARTE VENDEDORA” manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

(VARIANTE DOS)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional).

La “PARTE COMPRADORA” y la “PARTE VENDEDORA” manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

La “PARTE COMPRADORA” paga este precio a la “PARTE VENDEDORA” (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que le entregará por conducto del INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la misma “PARTE COMPRADORA”, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó a la misma “PARTE VENDEDORA” con anterioridad a la firma de esta escritura. La “PARTE VENDEDORA” manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

En razón de que la “PARTE VENDEDORA” tiene un adeudo con _____ (en adelante designado el “Acreedor Hipotecario”) que está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, la “PARTE VENDEDORA” autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que reciba según lo estipulado en esta cláusula, entregue al Acreedor Hipotecario antes señalado, en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), mediante depósito que el INFONAVIT se obliga a pagar mediante transferencia electrónica de fondos dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que el Acreedor Hipotecario señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) _____, de la que el mismo Acreedor Hipotecario es titular en _____, Sociedad Anónima.

El Acreedor Hipotecario acepta recibir, en concepto de pago de su crédito y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior, mediante el depósito que el INFONAVIT realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en los párrafos tercero y cuarto de esta cláusula, la “PARTE VENDEDORA” manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT haga la entrega al Acreedor Hipotecario de la suma a que se refiere el cuarto párrafo antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la “PARTE COMPRADORA”, mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la “PARTE VENDEDORA” reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la “PARTE COMPRADORA” cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

La “PARTE VENDEDORA” libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por cuenta suya al Acreedor Hipotecario conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

(VARIANTE TRES)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional).

La “PARTE COMPRADORA” y la “PARTE VENDEDORA” manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, los obliga en sus términos.

La “PARTE COMPRADORA” paga este precio a la “PARTE VENDEDORA” (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que el INFONAVIT se obliga a entregar a la “PARTE VENDEDORA” por instrucción de la “PARTE COMPRADORA” o, en su caso, al cesionario de la PARTE VENDEDORA”, y asimismo (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma “PARTE VENDEDORA”. La “PARTE VENDEDORA” manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

Con base en lo estipulado en el párrafo tercero de esta cláusula, la “PARTE VENDEDORA” manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT realice la entrega de la suma a que se refiere el tercer párrafo antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la “PARTE COMPRADORA”, mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la “PARTE VENDEDORA” reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la “PARTE COMPRADORA” cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La “PARTE VENDEDORA” manifiesta su conformidad para que el INFONAVIT pague por conducto de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, la suma de dinero a que se refiere el párrafo tercero, mediante el depósito que esta última realice por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la “PARTE VENDEDORA” o, en su caso, el cesionario de ésta señalen por escrito o por medios electrónicos a través del sistema desarrollado en internet por la misma Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito.

El INFONAVIT sólo estará obligado a pagar la señalada suma al cesionario de la “PARTE VENDEDORA” si éste le notificare previamente, por escrito o por medios electrónicos a través del sistema desarrollado en internet por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, que ha recibido por cesión de la “PARTE VENDEDORA”, el derecho a recibir la parte del precio a que se refiere el párrafo tercero.

La “PARTE VENDEDORA” libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por conducto de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, a la misma “PARTE VENDEDORA” o al cesionario de ésta conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

(VARIANTE CUATRO)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional).

La “PARTE COMPRADORA” y la “PARTE VENDEDORA” manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, los obliga en sus términos.

La “PARTE COMPRADORA” paga este precio a la “PARTE VENDEDORA” (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que el INFONAVIT se obliga a entregar a la “PARTE VENDEDORA”, conforme a las instrucciones de la “PARTE COMPRADORA” o, en su caso, al cesionario de la PARTE VENDEDORA, y asimismo (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma “PARTE VENDEDORA”. La “PARTE VENDEDORA” manifiesta recibir en este acto o haber

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

Con base en lo estipulado en el párrafo tercero de esta cláusula, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT realice la entrega de la suma a que se refiere el tercer párrafo antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "PARTE VENDEDORA" reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la "PARTE COMPRADORA" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

En razón de que la "PARTE VENDEDORA" tiene un adeudo con _____ que está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que notifique, por medios electrónicos a través del sistema desarrollado en Internet por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, a ésta, de la existencia de dicho adeudo, para dar cumplimiento al contrato celebrado entre Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito y la "PARTE VENDEDORA".

La "PARTE VENDEDORA" manifiesta su conformidad para que el INFONAVIT pague por conducto de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, la suma de dinero a que se refiere el párrafo tercero, mediante el depósito que esta última realice por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA" o, en su caso, el cesionario de ésta señalen por escrito o por medios electrónicos a través del sistema desarrollado en internet por la misma Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito.

El INFONAVIT sólo estará obligado a pagar la señalada suma al cesionario de la "PARTE VENDEDORA" si éste le notificare previamente, por escrito o por medios electrónicos a través del sistema desarrollado en internet por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, que ha recibido por cesión de la "PARTE VENDEDORA", el derecho a recibir la parte del precio a que se refiere el párrafo tercero.

La "PARTE VENDEDORA" libera al INFONAVIT de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que haga por conducto de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, a la misma "PARTE VENDEDORA" o al cesionario de ésta conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT.

(VARIANTE CINCO)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que le entrega por conducto del INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la misma "PARTE COMPRADORA", y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó a la misma "PARTE VENDEDORA" con anterioridad a la firma de esta escritura. La "PARTE VENDEDORA" manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

En razón de que la "PARTE VENDEDORA" adeuda al INFONAVIT a esta fecha la suma de \$ _____ (_____ pesos moneda nacional), que es el importe del saldo insoluto del crédito número _____ que le otorgó el INFONAVIT a la "PARTE VENDEDORA", el cual está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que tiene derecho a recibir según lo estipulado en esta cláusula, retenga y se haga pago del adeudo arriba mencionado.

El INFONAVIT acepta recibir por compensación, en concepto de pago del saldo insoluto del crédito antes mencionado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

Por recibir el precio total de esta compraventa la “PARTE VENDEDORA” manifiesta expresamente que se da por recibida del precio, a su entera satisfacción y según se estipula en esta cláusula, por lo que otorga a la “PARTE COMPRADORA”, mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la “PARTE VENDEDORA” reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la “PARTE COMPRADORA” cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

(VARIANTE SEIS)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que la “PARTE COMPRADORA” paga a la “PARTE VENDEDORA” (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que le entrega por conducto del INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la misma “PARTE COMPRADORA”, y, en su caso, (ii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó a la misma “PARTE VENDEDORA” con anterioridad a la firma de esta escritura. La “PARTE VENDEDORA” manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio.

En razón de que la “PARTE VENDEDORA” adeuda al INFONAVIT a esta fecha la suma de \$ _____ (_____ pesos moneda nacional), que es el importe del saldo insoluto del crédito otorgado por el INFONAVIT número _____, el cual está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, la “PARTE VENDEDORA” autoriza e instruye al INFONAVIT de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que tiene derecho a recibir según lo estipulado en esta cláusula, retenga y se haga pago del adeudo arriba mencionado.

El INFONAVIT acepta recibir por compensación, en concepto de pago del saldo insoluto del crédito antes mencionado, la cantidad dineraria que se señala en el párrafo anterior.

El INFONAVIT entregará, por instrucciones y por cuenta de la “PARTE COMPRADORA”, a la “PARTE VENDEDORA” la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) mediante depósito que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la “PARTE VENDEDORA” señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) _____ (_____), de la que la “PARTE VENDEDORA” es titular en _____, Sociedad Anónima, en los términos estipulados en esta cláusula.

La “PARTE VENDEDORA” asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, la cantidad dineraria que se señala en el cuarto párrafo de esta cláusula, mediante el depósito que el INFONAVIT realice de la misma en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula. Con base en lo estipulado en los párrafos primero, segundo y cuarto de esta cláusula, la “PARTE VENDEDORA” manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT realice la entrega de la suma a que se refiere el párrafo cuarto antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la “PARTE COMPRADORA”, mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la “PARTE VENDEDORA” reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la “PARTE COMPRADORA” cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La “PARTE COMPRADORA” y la “PARTE VENDEDORA” manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, los obliga en sus términos.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010**(VARIANTE SIETE)**

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que el INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la "PARTE COMPRADORA", se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA", dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) _____ (_____), de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en _____, Sociedad Anónima, (ii) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que "CONAVI", por conducto de "SHF", conforme a la solicitud de la "PARTE COMPRADORA" a que se refiere su declaración h) de esta escritura, entregará a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma que se realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista antes señalada por la "PARTE VENDEDORA", y, en su caso, (iii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma "PARTE VENDEDORA", quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio, así como la cantidad del subsidio federal.

La "PARTE VENDEDORA" asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, las cantidades dinerarias que se señalan en el párrafo anterior, mediante los depósitos que el INFONAVIT y "CONAVI", por conducto de "SHF", realicen de las mismas en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT y "CONAVI", por conducto de "SHF", realicen la entrega de las sumas a que se refiere el párrafo primero antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "PARTE VENDEDORA" reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la "PARTE COMPRADORA" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

(VARIANTE OCHO)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional).

La "PARTE COMPRADORA" y la "PARTE VENDEDORA" manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el párrafo anterior, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

La "PARTE COMPRADORA" paga este precio a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional) que le entregará por conducto del INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la misma "PARTE COMPRADORA", (ii) con la suma de \$ _____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que "CONAVI", por conducto de "SHF" y conforme a la solicitud de la "PARTE COMPRADORA" a que se refiere su declaración h) de esta escritura, entregará a la "PARTE VENDEDORA", y, en su caso, (iii) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó a la misma "PARTE VENDEDORA" con anterioridad a la firma de esta escritura. La "PARTE VENDEDORA" manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio, así como la cantidad del subsidio federal.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

En razón de que la "PARTE VENDEDORA" tiene un adeudo con _____, en adelante designado el "Acreedor Hipotecario", mismo que está garantizado con la hipoteca que se relaciona en el antecedente respectivo de esta escritura y que en este mismo acto se cancela, la "PARTE VENDEDORA" autoriza e instruye al INFONAVIT y solicita a "CONAVI" de manera expresa e irrevocable para que, con cargo a la parte del precio que reciba según lo estipulado en esta cláusula, entreguen al Acreedor Hipotecario antes señalado, en concepto de pago del adeudo arriba mencionado, la cantidad de \$_____ (_____ pesos, moneda nacional) mediante depósito que el INFONAVIT y "CONAVI", por conducto de "SHF", realizarán mediante transferencia electrónica de fondos dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que el Acreedor Hipotecario señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) _____ (_____), de la que el mismo Acreedor Hipotecario es titular en _____, Sociedad Anónima.

El Acreedor Hipotecario acepta recibir, en concepto de pago de su crédito y en el término antes indicado, las cantidades dinerarias que se señalan en el párrafo anterior, mediante los depósitos que el INFONAVIT y "CONAVI", por conducto de "SHF", realicen de las mismas en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en los párrafos tercero y cuarto de esta cláusula, la "PARTE VENDEDORA" manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT y "CONAVI", por conducto de "SHF", hagan la entrega al Acreedor Hipotecario de las sumas a que se refiere el cuarto párrafo antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la "PARTE COMPRADORA", mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la "PARTE VENDEDORA" reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la "PARTE COMPRADORA" cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La "PARTE VENDEDORA" libera al INFONAVIT, a "CONAVI" y a "SHF" de cualquier responsabilidad que resulte de la entrega dineraria que hagan por cuenta suya al Acreedor Hipotecario conforme a lo estipulado en esta cláusula, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra del INFONAVIT, "CONAVI" y "SHF".

(VARIANTE NUEVE)

SEGUNDA. PRECIO. El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de \$_____ (_____ pesos, moneda nacional) que la "PARTE COMPRADORA" paga a la "PARTE VENDEDORA" (i) con la suma de \$_____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que el INFONAVIT, conforme a las instrucciones de la "PARTE COMPRADORA", se obliga a entregar a la "PARTE VENDEDORA", dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma que el INFONAVIT realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista que la "PARTE VENDEDORA" señala en este acto y que identifica con el número de Clave Bancaria Estandarizada (CLABE) _____ (_____), de la que la "PARTE VENDEDORA" es titular en _____, Sociedad Anónima, (ii) con la suma de \$_____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que "CONAVI", por conducto de "SHF", conforme a la solicitud de la "PARTE COMPRADORA" a que se refiere su declaración _____ de esta escritura, entregará a la "PARTE VENDEDORA" dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de firma de este instrumento, mediante el depósito de dicha suma que se realizará por transferencia electrónica de fondos, para abono en la cuenta de depósito bancario de dinero a la vista antes señalada por la "PARTE VENDEDORA", (iii) con la suma de \$_____ (_____ pesos, moneda nacional), misma que el Gobierno del Estado de _____, conforme a la solicitud de la "PARTE COMPRADORA" a que se refiere el ANTECEDENTE _____ de esta escritura, entrega cheque a la "PARTE VENDEDORA" en este acto, y, en su caso, (iv) con la cantidad restante del precio que entrega en este acto o entregó con anterioridad a la firma de esta escritura a la misma "PARTE VENDEDORA", quien manifiesta recibir en este acto o haber recibido con anterioridad a la fecha de firma de esta escritura dicha cantidad restante del precio, así como la cantidad del subsidio federal.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

La “PARTE VENDEDORA” asimismo acepta recibir, en concepto de pago del precio de la compraventa y en el término antes indicado, las cantidades dinerarias que se señalan en el párrafo anterior, mediante los depósitos que el INFONAVIT y “CONAVI”, por conducto de “SHF”, realicen de las mismas en su cuenta bancaria que señala en esta misma cláusula.

Con base en lo estipulado en el párrafo primero de esta cláusula, la “PARTE VENDEDORA” manifiesta expresamente que se dará por recibida del precio en el momento en que el INFONAVIT y “CONAVI”, por conducto de “SHF”, realicen la entrega de las sumas a que se refiere el párrafo primero antes citado, a su entera satisfacción, por lo que otorga desde ahora a la “PARTE COMPRADORA”, mediante el presente instrumento, el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por el precio total recibido por esta compraventa, el cual declaran ambas partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero. En virtud de lo antes estipulado, la “PARTE VENDEDORA” reconoce que no le asiste ningún derecho para cobrar a la “PARTE COMPRADORA” cantidad adicional alguna, por lo que no se reserva ningún derecho o acción en contra de esta última.

La “PARTE COMPRADORA” y la “PARTE VENDEDORA” manifiestan expresamente que, en razón de que están de acuerdo sobre la cosa vendida que es el inmueble objeto de este instrumento y el precio de la compraventa a que se refiere el primer párrafo, este contrato es perfecto y, por tanto, las obliga en sus términos.

_____. **FORMA DE LA TRANSMISIÓN.** La propiedad vendida pasa a poder de la «PARTE COMPRADORA» sin limitación alguna en su dominio, sin gravamen de ninguna especie, sin ningún adeudo incluso de carácter fiscal o laboral, por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de la «PARTE VENDEDORA», quien se obliga a sacar en paz y a salvo a la «PARTE COMPRADORA» de cualquier demanda judicial que se interponga en su contra con motivo de cualquiera de estos adeudos.

_____. **POSESIÓN.** La entrega de la posesión del inmueble se efectuará en un plazo de 72 horas a partir de la firma de esta escritura, salvo cuando las partes acuerden posteriormente la prórroga de este término, el que en ningún caso será mayor a 30 días naturales a partir de la fecha de firma de esta escritura.

En caso de que la “PARTE COMPRADORA” no concurra en la fecha fijada para recibir la posesión del inmueble, la “PARTE VENDEDORA” le concederá hasta 30 días naturales más para su recepción, y, en caso de nueva inasistencia, se levantará fe de hechos que haga constar tal situación, se entenderá que la “PARTE COMPRADORA” recibió el inmueble a su entera satisfacción para todos los efectos a que haya lugar, y la “PARTE VENDEDORA” podrá entregar a aquélla la posesión mediante la consignación judicial de las llaves del inmueble, en los términos dispuestos en la legislación procesal civil local.

En cualquiera de los casos anteriores la entrega deberá constar por escrito.

A la entrega del inmueble las partes realizarán revisión ocular de las condiciones, acabados y servicios, levantando acta de entrega recepción del Inmueble. **(Anexo C)**

Para el caso de incumplimiento en la entrega del Inmueble, “LA PARTE VENDEDORA” cubrirá a la “PARTE COMPRADORA” como pena convencional el equivalente del monto que resulte de aplicar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) anualizada calculada sobre el valor de la vivienda de manera proporcional a los días en que se retrase la entrega del Inmueble, cuando el retraso sea hasta 5 (cinco) días hábiles. En el supuesto de que el retraso sea mayor a ese plazo se cubrirá como pena convencional el equivalente del monto que resulte de aplicar la tasa TIIE más (+) 4 (cuatro) puntos porcentuales anualizada calculada sobre el valor de la vivienda de manera proporcional a los días en que se retrase la entrega del Inmueble. En caso de que por cualquier causa el Banco de México dejará de publicar la TIIE se utilizará aquella que la sustituya. El cálculo de la pena convencional se hará utilizando el procedimiento de días efectivamente transcurridos en mora con divisor de 360 (trescientos sesenta) días.”

_____. **SERVICIOS.** La “PARTE VENDEDORA” manifiesta que el inmueble objeto de la escritura cuenta con las factibilidades de servicios básicos para su adecuado funcionamiento. La “PARTE COMPRADORA” contratará con los proveedores correspondientes la prestación de dichos servicios. La “PARTE VENDEDORA” no es responsable de que los proveedores externos retrasen la conexión para suministrarlos.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

_____. **SANEAMIENTO.** La “PARTE VENDEDORA” será responsable del saneamiento para el caso de evicción en los términos previstos en la ley aplicable y se obliga a transmitir el inmueble sin que pese sobre el mismo procedimiento legal, judicial o administrativo alguno que pudiese afectar la propiedad o posesión pacífica de la “PARTE COMPRADORA”.

_____. **PÓLIZA DE GARANTÍA.** La “PARTE VENDEDORA” otorga a la “PARTE COMPRADORA” Póliza de Garantía sobre el inmueble objeto del presente contrato, con una vigencia de _____ año (s) (la cual no podrá ser menor a un año) contado a partir de la recepción del inmueble, la cual cubre sin costo alguno para la “PARTE COMPRADORA” cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas que presente el inmueble.

_____. **EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.** En caso de que la “PARTE COMPRADORA” haya hecho valer la garantía establecida en la cláusula anterior, y no obstante, persistan los defectos o fallas imputables a la “PARTE VENDEDORA”, ésta se obliga de nueva cuenta a realizar todas las reparaciones necesarias para corregirlas de inmediato, así como a otorgarle a la “PARTE COMPRADORA”, en el caso de defectos o fallas leves, una bonificación del cinco por ciento sobre el valor de la reparación; en caso de defectos o fallas graves, la “PARTE VENDEDORA” realizará a la “PARTE COMPRADORA” una bonificación del veinte por ciento del precio total de la compraventa establecido en la cláusula segunda del presente contrato.

Son defectos o fallas graves, aquellos que afecten la estructura o las instalaciones del inmueble y comprometan el uso pleno o la seguridad del inmueble, o bien, impidan que la “PARTE COMPRADORA” el use, goce y disfrute conforme al uso habitacional al que está destinada y se entenderá por defectos o fallas leves, todos aquellos que no sean graves.

En caso de que los defectos o fallas graves sean de imposible reparación, la “PARTE VENDEDORA” podrá optar desde el momento en que se le exija el cumplimiento de la garantía, por sustituir el inmueble, en cuyo caso se estará a lo establecido en el inciso A) de la presente cláusula, sin que haya lugar a la bonificación. En caso de que en cumplimiento de la garantía la “PARTE VENDEDORA” decida repararlas y no lo haga, quedará sujeto a la bonificación y a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Para el supuesto de que, aun después del ejercicio de la garantía y bonificación antes señaladas, la “PARTE VENDEDORA” no haya corregido los defectos o fallas graves, la “PARTE COMPRADORA” podrá optar por cualquiera de las dos acciones que se señalan a continuación:

- a) Solicitar la sustitución del inmueble, en cuyo caso la “PARTE VENDEDORA” asumirá todos los gastos relacionados con la misma, o
- b) Solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso la “PARTE VENDEDORA” tendrá la obligación de reintegrarle a la “PARTE COMPRADORA” el monto pagado, así como los intereses que se correspondan.

_____. **INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE.** La “PARTE VENDEDORA” puso a disposición de la “PARTE COMPRADORA” la información y documentación relativa al inmueble. **(Anexo B)**

(Si el inmueble objeto de la escritura se encuentra bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, además deberán agregar las dos cláusulas siguientes)

_____. **OBLIGACIONES DE LA PARTE COMPRADORA.** La “PARTE COMPRADORA” se obliga a:

- a) Respetar el uso del inmueble señalado en el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio o en la ley aplicable.
- b) Observar por sí, por sus familiares y visitantes el Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio a que está sujeto el inmueble materia de esta operación.
- c) Cubrir las cuotas de mantenimiento que se fijan para la conservación y funcionamiento del conjunto habitacional al que pertenece, de acuerdo al indiviso que le corresponde al inmueble objeto de esta escritura.

_____. **FONDO DE RESERVA.** La “PARTE COMPRADORA” entrega en este acto a la “PARTE VENDEDORA”, para constituir el fondo de reserva para el mantenimiento y conservación del conjunto habitacional donde se encuentra el inmueble la cantidad de \$ _____ (_____ M.N.), la cual resulta de aplicar cualquiera de las siguientes opciones, de acuerdo a la legislación aplicable:

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

- a) Por metro cuadrado de superficie de construcción,
- b) Por porcentaje de indiviso, o
- c) Por cuota fija.

_____. **IMPUESTOS Y DERECHOS.** El pago de todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que genere la escritura de compraventa será a cargo de la "PARTE COMPRADORA", con excepción del impuesto sobre la renta que debe cubrir la "PARTE VENDEDORA".

(Adicionalmente, si en el lugar donde se otorgue la escritura existen otras obligaciones impuestas por leyes diversas (tales como las de pago de las cuotas condominales, derechos de uso de suelo, pago de impuestos, etc.), deberán cumplirse las mismas y adicionarse la cláusula correspondiente.)

_____. **DOMICILIOS.** Para todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los actos jurídicos otorgados en este instrumento y para toda clase de avisos y notificaciones que deban hacerse las partes entre sí, así como para el caso de emplazamientos o notificaciones judiciales a las partes, éstas convienen en señalar los siguientes domicilios:

La "PARTE COMPRADORA" *(Anotar el domicilio del inmueble que adquiere*
y Trabajador: *e hipoteca a favor del INFONAVIT.)*

El INFONAVIT: _____

La "PARTE VENDEDORA": _____

El " _____ ":

_____. **TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.** Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente instrumento, y de todas y cada una de las que conforman el Apartado A del capítulo III (tres romano) de las Condiciones Generales de la Contratación del Crédito a que se refiere este instrumento, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, las partes deberán atenerse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título. Asimismo, todas las referencias que las Condiciones Generales de Contratación hacen a este instrumento y a esta escritura pública, deberán entenderse referidas, invariablemente, a este instrumento.

_____. **MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD.** Las partes manifiestan que en la celebración de los actos que se consignan en este instrumento, no existe error, dolo, mala fe, violencia, ni lesión y que lo otorgan con plena capacidad legal.

_____. **JURISDICCIÓN.** Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación de los actos jurídicos contenidos en el presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Distrito Federal o a la de los tribunales competentes en el lugar en donde se ubique el inmueble objeto de esta escritura, a elección de la parte actora, por lo que las partes renuncian a la jurisdicción de cualquier otro tribunal que, por razón de su domicilio presente o futuro, del lugar de celebración de este instrumento o de su nacionalidad pudiera corresponderles.

La Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite para la interpretación o cumplimiento del presente contrato.

El modelo de contrato de adhesión que se utiliza para documentar la presente operación se encuentra aprobado y registrado por la Procuraduría Federal del Consumidor bajo el número _____ de fecha _____. Asimismo, el contenido de este contrato se incorporará en escritura pública sin importar el orden y forma en que se citen, y esto no se considerará como incumplimiento a la Ley, ni modificación al modelo de contrato registrado ante PROFECO, como tampoco, se considerará incumplimiento ni modificación el hecho de que en la escritura pública no aparezca la competencia en la vía administrativa que por Ley le corresponde a Profeco para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del contrato celebrado con "EL COMPRADOR", en virtud de que en cualquier caso, prevalecerá el texto del modelo de contrato registrado y por tanto, la estipulación contenida en el mismo relativa a la competencia de Profeco para dichos efectos. En este sentido, cualquier variación del contenido del presente contrato en perjuicio de "EL COMPRADOR", frente al contrato de adhesión registrado se tendrá por no puesta.

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

**“Anexo A”
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA**

El Inmueble objeto de la operación a que se refiere esta compraventa es: (especificar prototipo, ubicación dentro del Conjunto Habitacional, entregar plano de ubicación y estacionamiento en su caso) _____ construido en el lote _____ de la manzana _____ del condominio _____ del Conjunto Habitacional _____ que pertenece al Municipio de _____ en el Estado de _____:

Superficie de terreno _____ m2 con las siguientes medidas y colindancias:

Norte: _____

Sur: _____

Oriente: _____

Poniente: _____

Superficie de construcción: _____

Indiviso en caso de condominio: _____

Título de Propiedad: _____

Escritura _____ de _____ fecha _____ del Notario _____ de _____ inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de _____ en el Folio real _____.

Especificaciones técnicas, de seguridad y de los materiales, así como de las características de la estructura, instalaciones, instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías cuando aplique) y de los acabados (deberá incluir los correspondientes al prototipo adquirido y en caso de que ofrezca algunas adiciones o mejoras especificarlas)

LA “PARTE VENDORA”
(Nombre, firma y fecha)

LA “PARTE COMPRADORA”
(Nombre, firma y fecha)

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

"Anexo B"

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE LA "PARTE COMPRADORA".

	SI	NO
¿Le exhibieron el documento que acredite la propiedad del Inmueble?		
¿Le informaron sobre la existencia de gravámenes que afecten la propiedad del Inmueble?		
¿Le exhibieron los documentos que acrediten la personalidad de la "PARTE VENDEDORA" VENDEDOR" y la autorización del proveedor para promover la venta del Inmueble?		
¿Le informaron sobre las condiciones en que se encuentra el pago de contribuciones y servicios públicos del Inmueble?		
¿Le exhibieron las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción del Inmueble?		
¿Le exhibieron los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones o un dictamen de las condiciones estructurales del Inmueble?		
¿Le proporcionaron la información sobre las características del Inmueble?		
¿Le brindaron información adicional sobre los beneficios ofrecidos por la "PARTE VENDEDORA", en caso de concretar la operación, tales como acabados especiales, encofrados, azulejos y cocina integral, entre otros?		
¿Le brindaron información sobre las características, uso y mantenimiento de las instalaciones especiales (discapacitados y/o ecotecnologías) de la vivienda / del Conjunto Habitacional? (cuando aplique)		
¿Le informaron respecto de las opciones de pago que puede elegir y sobre el monto total a pagar en cada una de ellas?		
¿En caso de que la operación sea a crédito, le informaron sobre el tipo de crédito de que se trata?		
¿De ser el caso, le informaron de los mecanismos para la modificación o renegociación de las opciones de pago, las condiciones bajo las cuales se realizaría y las implicaciones económicas, tanto para la "PARTE VENDEDORA" como para la "PARTE COMPRADORA"?		
¿Le informaron de las condiciones bajo las cuales se llevará a cabo el proceso de escrituración, así como las erogaciones distintas del precio de la venta que deba realizar?		
¿Le informaron si sobre el Inmueble existe y se ha constituido garantía hipotecaria, fiduciaria o de cualquier otro tipo, así como su Instrumentación?		
¿Le informaron si el modelo de contrato que va a firmar esta previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor?		
¿Le informaron que el Inmueble cuenta con una póliza de garantía y la forma de hacerla efectiva?		

IMPORTANTE PARA LA "PARTE COMPRADORA": Antes de que firme como constancia de que tuvo a su disposición la información y documentación relativa al inmueble, cerciórese de que la misma coincida con la que efectivamente le hayan mostrado y/o proporcionado la "PARTE VENDEDORA".

LA "PARTE VENDEDORA"

LA "PARTE COMPRADORA"

(Nombre, firma y fecha)

(Nombre, firma y fecha)

"Anexo C"

ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN

En la Ciudad de _____ a ____ de ____ de _____, "EL COMPRADOR" acude a recibir de "EL VENDEDOR" la casa habitación número _____ construida en el lote _____ de la manzana _____ en el Conjunto Habitacional _____ misma que he inspeccionado y constatado y que se revisaron todas las especificaciones estipuladas en el "Anexo A" del presente contrato, mismas que de manera enunciativa más no limitativa se enlistan:

PROTOTIPO DE VIVIENDA

_____ RECAMARAS

EXTERIOR

_____ HERRERIA _____ PUERTAS
_____ VENTANAS _____ CERRAJERIA

TIPO DE ACABADO

_____ NATURAL _____ LOSETA _____ VITROPISO
_____ AZULEJOS _____ VIDRIOS ESPECIALES _____

SALA COMEDOR

_____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS LUZ
_____ PUERTA _____ SALIDA DE CABLE _____ VENTANA

ESTANCIA

_____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS
_____ VENTANA

COCINA

_____ APAGADORES _____ SOQUET _____ CONTACTOS
_____ PUERTA _____ FREGADERO _____ LLAVES DE FREGADERO

COCINA INTEGRAL (en su caso).

_____ ESTUFA _____ TARJAS _____ MUEBLES
_____ CAMPANA CON LUZ _____ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) _____

BAÑO

_____ INODORO _____ APAGADORES _____ SOQUET
_____ VENTANA _____ LAVABO _____ LLAVE DE LAVABO
_____ PUERTA _____ REGADERA _____ LLAVES DE REGADERA
_____ TOALLERO _____ JABONERA _____ REJILLA EN REGADERA
_____ ACCESORIOS (ESPECIFICAR) _____

RECAMARAS

_____ APAGADORES _____ SOQUETS
_____ CONTACTOS
_____ PUERTAS _____ SALIDA DE CABLE _____ VENTANA

OTROS:

_____ CALENTADOR
_____ ALIMENTACIÓN DE GAS
_____ CLOSETS
_____ ESPEJOS
_____ TINACO/CISTERNA
_____ LUGAR DE ESTACIONAMIENTO
_____ AREAS COMUNES
_____ ENCORTINADOS
_____ CANCELERIA

Contrato compraventa sin enganche INFONAVIT SE 04/2010

____ HERRERIA
 ____ LAVADERO
 ____ PATIO DE SERVICIO

OBSERVACIONES GENERALES DE LA "PARTE VENDEDORA"

OBSERVACIONES GENERALES DE LA "PARTE COMPRADORA"

La presente acta de entrega-recepción del bien inmueble se firma al calce. En caso de que el inmueble presente fallas o defectos, así como observaciones de las partes, la "PARTE VENDEDORA" se obliga a realizar las reparaciones y atender las observaciones dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha de entrega de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima y octava del presente contrato.

LA "PARTE VENDEDORA"

LA "PARTE COMPRADORA"

 (Nombre, firma y fecha)

 (Nombre, firma y fecha)

Anexo 4.

SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA 2009

ENTIDAD FEDERATIVA	Subsidios vivienda nueva	Subsidios vivienda usada	TOTAL
AGUASCALIENTES	1,552	593	2,145
BAJA CALIFORNIA	3,298	225	3,523
BAJA CALIFORNIA SUR	86	276	362
CAMPECHE	711	214	925
CHIAPAS	1,347	464	1,811
CHIHUAHUA	10,733	746	11,479
COAHUILA DE ZARAGOZA	5,723	1,142	6,865
COLIMA	912	224	1,136
DISTRITO FEDERAL	156	111	267
DURANGO	2,241	494	2,735
GUANAJUATO	3,130	1,450	4,580
GUERRERO	277	221	498
HIDALGO	2,787	251	3,038
JALISCO	5,605	258	5,863
MEXICO	3,524	610	4,134
MICHOACAN DE OCAMPO	3,221	131	3,352
MORELOS	356	59	415
NAYARIT	995	177	1,172
NUEVO LEON	4,448	78	4,526
OAXACA	616	216	832
PUEBLA	1,991	483	2,474
QUERETARO	1,533	42	1,575
QUINTANA ROO	1,886	52	1,938
SAN LUIS POTOSI	1,404	798	2,202
SINALOA	2,219	1,564	3,783
SONORA	4,328	1,330	5,658
TABASCO	434	452	886
TAMAULIPAS	6,636	497	7,133
TLAXCALA	456	248	704
VERACRUZ	4,022	761	4,783
YUCATAN	3,502	854	4,356
ZACATECAS	619	206	825
Total general	80,748	15,227	95,975

Fuente: Conavi

SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DIC 2010

ENTIDAD FEDERATIVA	Subsidios vivienda nueva	Subsidios vivienda usada	TOTAL
AGUASCALIENTES	1,480	308	1,788
BAJA CALIFORNIA	3,836	326	4,162
BAJA CALIFORNIA SUR	103	309	412
CAMPECHE	701	148	849
CHIAPAS	4,784	795	5,579
CHIHUAHUA	773	166	939
COAHUILA	1,232	338	1,570
COLIMA	7,246	986	8,232
DISTRITO FEDERAL	89	63	152
DURANGO	2,008	471	2,479
GUANAJUATO	5,547	1,435	6,982
GUERRERO	294	205	499
HIDALGO	2,754	149	2,903
JALISCO	7,690	336	8,026
MEXICO	4,763	524	5,287
MICHOACAN	3,281	120	3,401
MORELOS	620	57	677
NAYARIT	650	290	940
NUEVO LEON	7,568	63	7,631
OAXACA	620	276	896
PUEBLA	3,103	327	3,430
QUERETARO	2,557	33	2,590
QUINTANA ROO	2,727	34	2,761
SAN LUIS POTOSI	1,127	988	2,115
SINALOA	2,342	797	3,139
SONORA	4,528	1,129	5,657
TABASCO	1,159	302	1,461
TAMAULIPAS	5,739	482	6,221
TLAXCALA	300	194	494
VERACRUZ	5,902	616	6,518
YUCATAN	3,345	955	4,300
ZACATECAS	850	130	980
Total general	89,718	13,352	103,070

Fuente: Conavi

Elaborado por:



2011