

Ciudad de México, a 15 de noviembre de 2024.

## Unidad de Transparencia

### Estimado solicitante

Con relación a su requerimiento de información con número de folio **330031024002891** en el que solicita lo siguiente:

*Buenas tardes! de manera pacifica y respetuosa solicito que, se me informe cuales son los requisitos que actualmente solicita el INFONAVIT para poder comprar una vivienda a un particular, toda vez que, pretendo comprar a través de mi crédito Infonavit una propiedad a un particular, pero estoy en espera, toda vez que ya alcanzo los puntos y el monto que vale la propiedad que pretendo comprar, no obstante, me niegan a realizar el Avalúo en todas las Unidades de Valuación que se encuentran registrada ante el INFONAVIT, argumentando que dicha propiedad no va a pasar el trámite, puesto que la parte construida de arriba se encuentra inconclusa, es decir, en obra negra puesto que solo cuenta con las bardas y castillos, pero no tiene través, la loza, y pues obviamente ventanas, puertas, baño etc., sin embargo, la planta baja está totalmente habitable, cuenta con 3 recamaras, sala comedor, cocina, baño, ventanas cada cuarto con su puerta, el baño tiene regadera, lavabo, WC, boiler, asimismo, toda la planta baja cuenta con acabados de paredes de yeso, aplanado, y pintura, asimismo, toda la planta baja cuenta con loseta y el baño igualmente con loseta y forrado de azulejo y todo lo necesario para que esté totalmente habitable, asimismo, cuenta con fachada de tabique, y sobran como 150 M2 de terreno el cual se encuentra en buenas condiciones es decir, muy limpio. Asimismo, la propiedad que pretendo comprar cuenta con todos los papeles en regla, por lo cual, con dicha negativa de los Valuadores inscritos al Infonavit para llevar a cabo el Avalúo que solicito, considero que se viola mi derecho a poder adquirir una vivienda con los recursos y/o programas que el Gobierno Mexicano está obligado a brindar a los ciudadanos, lo anterior, con fundamento en los artículo 4 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por lo tanto, de manera pacifica y respetuosa solicito que, se me informe ¿Qué puedo hacer para que los Valuadores inscritos al INFONAVIT realicen el Avalúo de la propiedad que pretendo comprar? o que otras opciones me propone el INFONAVIT para que pase la compra tanto en el Avalúo como en todos los trámites necesarios? por que lo que me han dicho los Valuadores es muy imaginario toda vez que lo que me recomiendan dichos valuadores inscritos al INFONAVIT es que le diga al dueño de la propiedad en cuestión que tire la parte de arriba o que se acabe de construir la parte de arriba, lo cual, se me hace contrario a derecho puesto que los últimos recursos con los que yo cuento es con lo que me facilita el INFONAVIT, por ello, de manera muy atenta solicito se me brinde apoyo por parte del INFONAVIT para que no se violenten mis derechos a poder adquirir una propiedad.*

Con fundamento en los artículos 131 y 133 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 133 y 135 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y una vez realizada la consulta a la **Subdirección General de Crédito**, unidad administrativa competente en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para atender su solicitud, manifiesta lo siguiente:

La solicitud de transparencia que se contesta es en realidad una consulta. Como tal, la respuesta que ofrecemos debe ser tomada con ciertas reservas que se explican a continuación:

- I. No debe generar ningún derecho o expectativa de derecho con respecto al otorgamiento del crédito, ya que la evaluación de riesgos y el dictamen de viabilidad de la operación de crédito se realiza caso por caso, tomando en cuenta las circunstancias particulares del sujeto de crédito, el objeto de la operación y la legislación aplicable en cada entidad federativa.
- II. El Infonavit no es parte en la operación de compraventa, por lo que realiza el análisis de riesgos y el dictamen de viabilidad jurídica; como resultado de dicho análisis, se pueden presentar obstáculos normativos y/o jurídicos para la procedencia de la operación, que pueden estar ligados a las cualidades o calidad particular del sujeto de crédito o a las cualidades y calidad del objeto del crédito. En ningún caso el Instituto está obligado a asumir riesgos que no hayan sido evaluados previamente.
- III. El análisis de riesgo y el dictamen de viabilidad jurídica tienen por objeto preservar el patrimonio de nuestros derechohabientes y la calidad de las garantías de los créditos.

Respecto a las opciones de financiamiento para adquisición de vivienda que puede elegir el derechohabiente, el instituto cuenta con las siguientes opciones en donde podrá conocer información y requisitos en el portal Infonavit:

- Crédito tradicional
- Apoyo infonavit
- Cofinavit
- Cofinavit ingresos adicionales
- Infonavit Total

[Quiero comprar | Infonavit](#)

[https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/derechohabientes/quiero\\_credito/quiero\\_comprar!/ut/p/z1/jZG9DoJADICfxYGV9hCOw-0iiSCGyMCPtxgwiBgEgwivL4kODnrQrc33tU0LAhIQddqXRdqVTZ1WY34Q9Eg3iM5aJz6LGMfAt3zNo0vXc0yIJYC25RTEHN-ybJ14DLU98RGDKCC2a5tooD7Pxz\\_BcZ4vAYS8fQxCNoIRTQqMJzKnAPoBZEeaWnMLogia7P1RXmdLV0Bo83Pe5q36bMfypevuj5WCCg7DoGZIXain5qbgL-](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/derechohabientes/quiero_credito/quiero_comprar!/ut/p/z1/jZG9DoJADICfxYGV9hCOw-0iiSCGyMCPtxgwiBgEgwivL4kODnrQrc33tU0LAhIQddqXRdqVTZ1WY34Q9Eg3iM5aJz6LGMfAt3zNo0vXc0yIJYC25RTEHN-ybJ14DLU98RGDKCC2a5tooD7Pxz_BcZ4vAYS8fQxCNoIRTQqMJzKnAPoBZEeaWnMLogia7P1RXmdLV0Bo83Pe5q36bMfypevuj5WCCg7DoGZIXain5qbgL-)

[HSPDplvjm438lwTLB0r0bV7\\_jiBbhyoSg/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/5533bb6b-262f-4855-b9ec-d3106baaa141/Requisitos_y_documentos_Comprar.pdf?MOD=AJPERES)

Por ejemplo, los documentos para solicitar tu Crédito Infonavit para comprar vivienda, son los siguientes:

[https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/5533bb6b-262f-4855-b9ec-d3106baaa141/Requisitos\\_y\\_documentos\\_Comprar.pdf?MOD=AJPERES](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/5533bb6b-262f-4855-b9ec-d3106baaa141/Requisitos_y_documentos_Comprar.pdf?MOD=AJPERES)

Por otro lado, por lo que hace al tema competencia de la Gerencia de Avalúos, se informa que las Políticas para Avalúos (que son públicas en el siguiente sitio :

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/77c1c981-cd42-48e5-8b4a-57d3c75ef2f9/Pol%C3%ADtica+para+aval%C3%BAos+ver+UV+24.pdf?MOD=AJPERES&ContentCache=NONE&CACHE=NONE&CVID=oY.BTeu>) contienen la normativa para la emisión de avalúos cuidando justamente a los derechohabientes del Infonavit, las cuales deben observar las Unidades de Valuación o pueden ser sujetos a sanciones. Ellas consignan como documentos obligatorios para “Crédito para adquisición de vivienda terminada”:

- Escritura Pública de propiedad.
- Planos arquitectónicos de la vivienda.
- Boleta de impuesto predial de la vivienda a valorar.
- Boleta de agua, del periodo inmediato anterior a la emisión del avalúo, en su caso.
- Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.
- Licencia de construcción, en su caso.
- Aviso de terminación de obra, en su caso.
- Constancia de alineamiento y número oficial de la vivienda, en su caso.

En dicho sentido, los documentos marcados en negrillas implican por su naturaleza la terminación de la obra correspondiente a la vivienda que se adquirirá, por lo que de las condiciones que usted señala en la vivienda de no estar completamente terminada, no puede omitirse su observancia por las propias Unidades de Valuación al practicar el avalúo, y se entiende la recomendación que pudo haber recibido de los valuadores, aun y como lo indica, a pesar de que la vivienda que pretende adquirir cuente con todos los papeles en regla.

En el mismo contexto, se mencionan las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el pasado 2 de febrero de 2024, a regla décima, describe las características de la vivienda objeto del crédito, las cuales según el inciso I, se indican como que debe:

*“...Ser cómoda, higiénica, segura y duradera. Se considerará que una vivienda es segura cuando se ubique en una zona de intensidad de riesgo baja o muy baja, de acuerdo con los Atlas de Riesgo disponibles en el lugar de su localización emitidos por la autoridad competente y demás normativa aplicable en materia de construcción y protección civil; o bien, cuando se ubique en zonas de intensidad de riesgo media, pero cuente con las obras y medidas de mitigación adecuadas sancionadas por las autoridades competentes. No se considerará una vivienda segura a aquella que se ubique en zonas de intensidad de riesgo alta o muy alta. Asimismo, su estructura deberá garantizar la seguridad física de sus habitantes y la protección ante condiciones climáticas extremas. Se considerará que una vivienda es duradera cuando tenga una vida útil remanente mínima comprobable de treinta años contados a partir del otorgamiento del crédito...”*

De lo anterior se observa que si el inmueble es una estructura no terminada pudiera no garantizarse la seguridad física de sus habitantes o implicar el no cumplimiento de otros aspectos exigidos por la normativa del Instituto, lo que implica que su caso particular debe evaluarse integralmente y con las herramientas técnico y normativas con que se cuentan. En particular se menciona que para las viviendas de mercado abierto individual se tiene el Dictamen Técnico de calidad (DTC) de la vivienda que realizan los mismos valuadores que elaboran el avalúo, mismo que señala como elementos de calificación, entre otros, la evaluación de la Obra Negra o Gruesa, que en caso de evaluarse con la letra “C” puede desembocar en una calificación no aprobatoria, lo cual es exigido para considerar la vivienda sujeto de crédito con el Infonavit. En este contexto, nos permitimos resaltar que el levantamiento de este DTC y la elaboración del avalúo implica que el derechohabiente solicita y está de acuerdo del pago de estos servicios a la unidad de valuación, con independencia del resultado favorable o no del DTC, ya que implica para la propia unidad de valuación, costos de traslado para realizar la visita física a la vivienda objeto del avalúo y el DTC.

No se omite menciona que el Infonavit tiene a disposición los Centros de Servicio Infonavit (CESI) u otros canales de atención a los derechohabientes donde le dan información integral sobre todos los requisitos para ejercer los créditos y se atienden dudas de casos particulares, como el suyo, donde también se tiene personal técnico para resolver cualquier tipo de duda, como la suya, ya que las Unidades de Valuación no es personal del Infonavit que pueda tomar decisiones o informar integralmente a los derechohabientes de otros temas que no sean avalúos inmobiliarios. Por lo que se le recomienda que acuda siempre a los canales adecuados.

Así, por lo antes mencionado, su asunto se derivará como una queja oficial sobre avalúos, para lo que se pone a disposición el buzón de avalúos ([avaluos\\_infonavit@infonavit.org.mx](mailto:avaluos_infonavit@infonavit.org.mx)) para que usted pueda enviar a la brevedad:

- 1) La Entidad Federativa (Delegación Regional) en la que se localiza la vivienda que quiere adquirir.

- 2) El NSS de usted como derechohabiente solicitante del avalúo.
- 3) Nombre de la o las unidad (es) de valuación que atendieron su solicitud de avalúo, así como el nombre del valuador o personal que le brindó el servicio.
- 4) La narrativa completa de la atención que recibió de parte de la unidad de valuación que fue de su elección.
- 5) Detallar si usted ha realizado algún pago a la unidad de valuación, monto y evidencia de ello.
- 6) Detallar si el valuador de la unidad de valuación realizó una visita a la vivienda que sede a adquirir.
- 7) Mencione si usted como derechohabiente está de acuerdo en continuar el trámite de solicitud de avalúo y DTC con la unidad de valuación que ya le dio atención o bien desea contratar a una nueva unidad de valuación. Mencionar el nombre de la unidad de valuación de su elección. Esto implica que se deberá pagar los servicios prestados.
- 8) La descripción lo más detallada posible, de las condiciones reales de la vivienda que quiere adquirir, de preferencia incluir fotografías u otros medios de validación, de tenerlas.
- 9) Cualquier otra información que considere relevante para la investigación de la queja.

La información que proporcione se revisará en el marco técnico-normativo vigente y se gestionará con la unidad de valuación de su elección para la elaboración de su avalúo y DTC, considerando un análisis integral del caso, el cual se le estará informando.

Finalmente, se hace notar que no debe confundirse el derecho a ejercer su crédito, con el cumplimiento de los requisitos para ello, pues el primero si bien esta abierto por ley implica también por norma que para su ejercicio deben cumplirse con la satisfacción de ciertos aspectos referentes a la vivienda, e incluso a la garantía que se constituirá a favor del Infonavit.

Por último, se hace de su conocimiento que, de no estar conforme con la respuesta otorgada, tiene derecho a recurrir ante el órgano garante la presente respuesta con fundamento en el artículo 142 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 147 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso al Información Pública.

A t e n t a m e n t e  
**Raúl Eduardo Barclay Contreras**  
**Gerente de Obligaciones de Transparencia**  
**Unidad de Transparencia**  
**INFONAVIT**