

**Venta de  
vivienda de interés social  
adjudicada  
o dación en pago  
y su efecto en los valores  
comerciales**

**Martha Beatriz  
Texcahua Vázquez**

Editado por Servicios Académicos Internacionales para eumed.net  
**Derechos de autor protegidos.** Solo se permite la impresión y copia de este  
texto para uso Personal y/o académico.

Este libro puede obtenerse gratis solamente desde  
<http://www.eumed.net/libros-gratis/2014/1419/index.htm>  
Cualquier otra copia de este texto en Internet es ilegal.



UNIVERSIDAD DE DURANGO  
CAMPUS CIUDAD JUÁREZ

# Venta de vivienda de interés social adjudicada o dación en pago y su efecto en los valores comerciales

Tesis *Que para el grado de Maestro en  
Valuación Inmobiliaria*

Presenta *Licenciada en Diseño de Interiores*

**Martha Beatríz  
Texcahua Vázquez**

Asesor M.C. José Manuel Carrillo Hernández

Ciudad, Juárez, Chihuahua Enero 2010



**UNIVERSIDAD DE DURANGO  
CAMPUS CIUDAD JUÁREZ**

**“VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
ADJUDICADA O DACION EN PAGO  
Y SU EFECTO EN LOS VALORES COMERCIALES”**

## **TESIS**

**Que para obtener el grado de Maestro en  
Valuación Inmobiliaria**

**Presenta**

**Licenciada en Diseño de Interiores**

**Martha Beatriz Texcahua Vázquez**

**Asesor**

**M.C. José Manuel Carrillo Hernández**

**Chihuahua, Chih. Enero 2010**



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE DURANGO.

Durango, Dgo. A 12 de enero de 2010.

Dr. Martín Gerardo Soriano Sariñana.

Rector.

PRESENTE.

Por este conducto, en mi calidad de director de posgrado de la Universidad Autónoma de Durango, después de haber examinado exhaustivamente el trabajo presentado, y luego de haber hecho las observaciones correspondientes, me permito informarle que la tesis llamada:

**“VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ADJUDICADA O DACIÓN EN PAGO  
Y SU EFECTO EN LOS VALORES COMERCIALES.”**

Realizada por:

**Martha Beatriz Texcahua Vázquez .**

Para obtener el grado de maestro en valuación inmobiliaria, se encuentra lista para ser presentada ante Síndico y obtener el grado respectivo, en la Universidad Autónoma de Durango (Campus Cd. Juárez).

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Omar Antonio Ramírez Sosa Morán". The signature is written in a cursive style and is positioned over the printed name and title of the signatory.

Lic. Omar Antonio Ramírez Sosa Morán.

Director de posgrados de la UAD.

**Dedico esta Tesis a mi familia, por su comprensión, ayuda y paciencia. Son las personas que más directamente han sufrido las consecuencias del trabajo realizado, a Dios que me guio en este camino y muy especialmente a mi tutor de tesis.**

**A todos ellos.**

**Muchas gracias**

## RESUMEN

La presente investigación analiza las causas por las cuales se ha incrementado la vivienda de interés social recuperada o por dación en pago que obtiene el organismo mas importante en este tipo de vivienda que es

el INFONAVIT, y ofertada nuevamente a los promotores de vivienda para volverla a ofertar al mercado, es el caso específico que se aborda en este trabajo de investigación, es el referente a los fraccionamientos de interés social en que se encuentran en Ciudad Juárez, Chihuahua.

Ya que es un fenómeno que se está viviendo en todo el país en algunos estados en mayor incremento que en otros, provocando con ello que se vea afectado el equilibrio del mercado inmobiliario causando variación en los valores comerciales de los mismos.

Para explicar la disparidad de los valores de los bienes inmuebles generado por el fenómeno inmobiliario en los fraccionamientos de interés social en la ciudad, el trabajo de la investigación se estructuró en dos capítulos, el primero comprende la elaboración del marco teórico que da sustento conceptual y sirve como marco referencial al estudio; en el segundo capítulo se incluye el desarrollo de la investigación, se diseñó y aplicó un instrumento de recolección de información tipo encuesta para determinar la deseabilidad de los bienes inmuebles recuperados en las zonas de estudio.

Se aplicaron 314 encuestas directamente a los fraccionamientos aledaños a los fraccionamientos en estudio, los cuales permitieron conocer la deseabilidad que se tiene por este tipo de bienes inmuebles. El levantamiento se realizó en un lapso de cuatro semanas en los meses de septiembre y octubre del año 2009.

Además, se utilizaron métodos valuatorios para determinar los valores de referencia de los bienes inmuebles y así estar en posibilidad de efectuar un análisis de comparación de los valores de este tipo de vivienda se oferta y la obtención de un porcentaje de demerito aplicable a la vivienda de interés social recuperada.

Se exhibe un apartado donde se hacen conclusiones, destacando que de la situación observada y analizada los valores son muy variables, y esto lo da el estado de conservación de la vivienda de interés social, por eso se observa esta disparidad en los valores. Fenómeno que se debe poner atención, por parte de las autoridades competentes ya sea municipal, estatal y federal. Con esta investigación se aportan recomendaciones y/o propuestas que una vez aplicadas coadyuven a minimizar la disparidad de los valores comerciales de los bienes inmuebles de interés social.

Para el desarrollo de la investigación se consultaron diferentes fuentes de información, como son publicaciones, sitios de internet, además se contó con información proporcionada por dependencias municipales y estatales, así como reglamentos y leyes diversas.

## ÍNDICES

### ÍNDICE DE CONTENIDO

	PÁGINA
<b>PROPOSICIÓN</b>	13
ENUNCIADO DE LA PROPOSICIÓN	14
CONTENIDO Y LÍMITES	21
JUSTIFICACIÓN	22

FUENTES DE CONOCIMIENTO CONSULTADAS	26
PROBLEMAS CORRELACIONADOS	27
PERIODO DE TIEMPO UTILIZADO	27
<b>DEMOSTRACIÓN</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO I.- MARCO TEÓRICO</b>	<b>29</b>
<b>I.1.- ASPECTOS ECONOMICOS GLOBALES</b>	<b>29</b>
I.1.A.- Recesión económica en el aspecto inmobiliario	29
I.1.A.a.- Ámbito mundial	34
I.1.A.b.- Ámbito nacional (México)	39
I.1.A.c.- Ámbito estatal (Estado de Chihuahua)	47
I.1.A.d.- Ámbito municipal (Cd. Juárez)	48
<b>I.2.- LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN CD. JUAREZ, CHIHUAHUA</b>	<b>49</b>
I.2.A.- Desarrolladores de vivienda de interés social	50
I.2.B.- Desarrollos existentes de vivienda de interés social en la ciudad.	54
<b>I.3.- RECUPERACION DE CARTERA O ADJUDICACION DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>	<b>61</b>
I.3.A.- Cartera vencida de vivienda	61
I.3.B.- Adjudicación de la vivienda	69
I.3.B.a.- Características de la vivienda adjudicada ó recuperada.	70
I.3.B.b.- El estado de conservación de las viviendas adjudicadas.	77
<b>I.4.- REFERENTES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ADJUDICADA Ó RECUPERADA EN EL ÁMBITO NACIONAL</b>	<b>80</b>
I.4.A.- ¿Qué sucede en otras ciudades del país?	80
<b>I.5.- FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR DE UNA VIVIENDA</b>	<b>81</b>
I.5.A.- Factores político	81
I.5.B.- Factores sociales	82
I.5.C.- Factores económicos	83
<b>CAPÍTULO II.- DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN</b>	<b>84</b>
<b>II.1.- DISEÑO DE LOS INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN</b>	<b>84</b>
II.1.A.- Hoja de registro de información de campo del estado de las viviendas	84
II.1.B.- Encuesta para medición de la deseabilidad de las viviendas “usadas”	85
<b>II.2.- UNIVERSO Y MUESTRA</b>	<b>86</b>
II.2.A.- Cálculo y diseño de la muestra	88
<b>II.3.- APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN</b>	<b>89</b>
<b>II.4.- ANÁLISIS DE DATOS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>90</b>
II.4.A.- Análisis descriptivo	90
<b>II.5.- ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE VALOR</b>	<b>104</b>
<b>II.6.- ANÁLISIS DE LOS ESTUDIOS DE VALOR E</b>	<b>122</b>

**INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.**

**CONCLUSIONES**

127

**BIBLIOGRAFÍA**

132

## ÍNDICE DE TABLAS, GRÁFICAS, FIGURAS

### TABLAS

	PÁGINA
Tabla I.- Cartera Vencida de crédito hipotecaria de diciembre 2007	18
Tabla II.- Cartera Vencida de crédito hipotecaria (cartera trimestral) 2009	19
Tabla III.- Vivienda recuperada por Dación en pago en Ciudad Juárez.	19
Tabla IV.- Número de créditos otorgados por Organismos de Vivienda.	45
Tabla V.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	54
Tabla VI.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	55
Tabla VII.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	56
Tabla VIII.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	57
Tabla IX.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	58
Tabla X.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	59
Tabla XI.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.	60
Tabla XII.- Análisis semanal de crédito al 30 de Agosto del año 2009	66
Tabla XIII.- Comparativa de Juárez – Chihuahua.	67
Tabla XIV.- Avance de metas del Estado de Chihuahua.	67
Tabla XV.- Créditos Formalizados en COFIN AG al 30 de Agosto de 2009.	68
Tabla XVI.- Porcentaje por Entidades Financieras.	68
Tabla XVII.- Créditos formalizados de vivienda usada.	69
Tabla XVIII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	71
Tabla XIX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	72
Tabla XX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	72
Tabla XXI.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	73
Tabla XXII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	73
Tabla XXIII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	74
Tabla XXIV.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	74
Tabla XXV.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	75
Tabla XXVI.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	75
Tabla XXVII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	76
Tabla XXVIII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	76
Tabla XXIX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	77
Tabla XXX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	77
Tabla XXXI.- Estado de conservación de la vivienda.	78
Tabla XXXII.- Estado de conservación.	85
Tabla XXXIII.- Colonias aledañas a los fraccionamientos de estudio.	87
Tabla XXXIV.- Muestra de las colonias dentro del radio de investigación.	89
Tabla XXXV.- Vivienda recuperada de instituciones crediticias.	90
Tabla XXXVI.- vivienda recuperada y ofertada nuevamente.	92
Tabla XXXVII.- Compraría vivienda recuperada (no nueva).	93
Tabla XXXVIII.- Puede estar dañada la vivienda usada.	94
Tabla XXXIX.- Vicios ocultos de la vivienda usada.	95
Tabla XL.- Desventaja de vivienda usada que ha sido modificada en	96

su diseño.	
Tabla XLI.- Desventaja de vivienda usada puede tener la misma funcionalidad que una nueva.	97
Tabla XLII.- Porcentaje de valor nuevo que está dispuesto a pagar por vivienda recuperada.	98
Tabla XLIII.- Compra de vivienda a menor precio para compensar que sea vivienda usada.	99
Tabla XLIV.- Comprar vivienda a menor tasa de interés para compensar que sea vivienda usada.	100
Tabla XLV.- Comprar a mayor plazo de pago para compensar que sea vivienda usada.	101
Tabla XLVI.- Deseabilidad que tiene para comprar una casa usada.	102
Tabla XLVII.- Deseabilidad que tiene para comprar una casa usada.	103
Tabla XLVIII.- Ítems seleccionados para el análisis de la deseabilidad	122
Tabla XLIX.- Factor de demerito de la vivienda usada recuperada	124
Tabla L.- Aplicación del factor de demérito en los avalúos.	126

## GRÁFICAS

	PÁGINA
Gráfica 1.- INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).	42
Gráfica 2.- INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).	43
Gráfica 3.- Avance de metas de crédito de INFONAVIT en el Estado de Chihuahua.	66
Gráfica 4.- porcentaje de estado de conservación de la vivienda.	78
Gráfica 5.- Vivienda recuperada de instituciones crediticias.	91
Gráfica 6.- Vivienda recuperada y ofertada nuevamente.	92
Gráfica 7.- Compraría vivienda recuperada (no nueva).	93
Gráfica 8.- Puede estar dañada la vivienda usada.	94
Gráfica 9.- Desventaja de vivienda usada.	95
Gráfica 10.- Desventaja de vivienda usada que ha sido modificada en su diseño.	96
Gráfica 11.- Desventaja de vivienda usada que ha sido modificada en su diseño.	97
Gráfica 12.- Porcentaje de valor nuevo que está dispuesto a pagar por vivienda recuperada.	98
Gráfica 13.- Compra de vivienda a menor precio para compensar que sea vivienda usada.	99
Gráfica 14.- Comprar vivienda a menor tasa de interés para compensar que sea vivienda usada.	100
Gráfica 15.- Comprar a mayor plazo de pago para compensar que sea vivienda usada.	101
Gráfica 16.- Seguro de cobertura contra defectos para compensar que sea vivienda usada.	102

## FIGURAS

	PÁGINA
Figura 1.- Mapa de localización	25
Figura 2.- Venta de bienes inmuebles en Estados Unidos.	30
Figura 3.- porcentajes de sectores: industrial, construcción y minería, comercio y servicios.	48
Figura 4.- porcentajes en el estado de Chihuahua	49
Figura 5.- Casas del Fraccionamiento Real del Desierto	65
Figura 6.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	78
Figura 7.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	79
Figura 8.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	79
Figura 9.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	79
Figura 10.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.	80
Figura 11.- Factores.	81
Figura 12.- Zonificación de Fraccionamiento Hacienda de las Torres.	87
Figura 13.- Zonificación de fraccionamiento de Riveras del Bravo.	87

## PROPOSICIÓN

## ENUNCIADO DE LA PROPOSICIÓN.

Los efectos de la situación económica mundial que empezó en el año 2007 ha traído muchas consecuencias negativas en todos los ámbitos y uno de los segmentos donde se ve reflejado es en el ámbito inmobiliario.

Los mercados financieros de todo el mundo viven un momento de incertidumbre, debido al estallido que se produjo de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos durante 2007 y la crisis de las hipotecas.<sup>1</sup>

Es un hecho, la crisis económica es mundial y ha llegado a todos los rincones del planeta y está afectando todos los ámbitos y sectores económicos, incluyendo, desde luego, el sector inmobiliario. Sin embargo, así como son variadas las causales del entorno económico que se están experimentando, también existen varios factores a considerar que dejan ver una luz al final del túnel, por más pequeña que sea; se analizarán a continuación primero las causas principales de esta crisis inmobiliaria.

De inicio se puede señalar como principal culpable el colapso de las hipotecas en los Estados Unidos. Las llamadas hipotecas, orientadas a clientes con escasa solvencia, por lo cual el riesgo de impago es mucho mayor al de cualquier otro crédito. Esto hizo accesible la compra-venta especulativa a mercados que normalmente no podrían ni siquiera adquirir una casa propia, mucho menos estar invirtiendo dinero que no tenían en bienes inmuebles. Además

---

<sup>1</sup> [www.elmundo.es/elmundo/envia\\_noticia.html](http://www.elmundo.es/elmundo/envia_noticia.html)

de que dicha especulación estuvo acompañada de un gran apalancamiento, esto es, con cargo a hipotecas que, al venderse, eran canceladas para volver a comprar otra casa con una nueva hipoteca, sin financiarse ambas operaciones mediante una hipoteca puente. Dicho en palabras más simples, los compradores invertían dinero imaginario esperando obtener ganancias reales. Este frenesí de inversión inmobiliaria conllevó a un incremento sin precedentes de la demanda, y por ende, una elevación en los precios sobrevaluados, y por lo tanto, de la deuda. Lo cual, a su vez, trajo como consecuencia el crecimiento incontrolado de la oferta, causando el incremento de proyectos de construcción, condominios, residenciales, casas, etc. saturando el mercado con propiedades a precios sobre inflados e irreales y rebasando la demanda que anteriormente la superaba.<sup>2</sup>

A estas causas se pueden añadir aún más, como la globalización que afecta no sólo el mercado inmobiliario, sino prácticamente todos los mercados.

Ahora se analizarán los factores que pueden ayudar a sobrellevar la situación actual y lograr cruzar el túnel. No se debe de olvidar un punto muy importante, que es que los bienes raíces siempre han sido, y seguirán siendo una buena inversión, por el simple hecho de ser un bien tangible y que no se deteriora con el tiempo (en el caso de los terrenos baldíos, pero inclusive aquellos con

---

<sup>2</sup> [http://www.articulosinformativos.com.mx/La\\_Crisis\\_del\\_Mercado\\_Inmobiliario\\_Mexico-r1125984-Mexico.html](http://www.articulosinformativos.com.mx/La_Crisis_del_Mercado_Inmobiliario_Mexico-r1125984-Mexico.html)

construcción si se les da el mantenimiento apropiado y mejoras adecuadas), además de que la necesidad de vivienda sigue creciendo.

Cuando el sector inmobiliario comenzó a caer, las personas dejaron de pedir préstamos hipotecarios y algunos comenzaron dejar de pagar sus hipotecas y el problema estalló.

Los flujos que alimentaban a los instrumentos empaquetados disminuyeron, lo que detonó el riesgo real de dichos instrumentos y se vieron en la imposibilidad de deshacerse de ellos, ya que nadie quería comprarlos o en su defecto castigaban en demasía el precio.

Por otro lado la inversión en créditos hipotecarios en el Distrito Federal ascendió a 24 mil 188.5 millones de pesos en 2008, monto inferior en 17.7% respecto al año anterior, en tanto que el número de préstamos fue de 74 mil 545, cifra 5.5% menor que en 2007.<sup>3</sup>

De esta forma, tanto el número de financiamientos como el monto de la inversión quedaron por debajo de la meta programada para el año, de 109 mil 557 préstamos por 36 mil 231.5 millones de pesos, al reportar un cumplimiento menor al 70%, de acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Fuente Notimex del día martes 5 de 2009

<sup>4</sup> Ibid

De acuerdo con la firma Softec, en 2008 se iniciaron menos proyectos inmobiliarios en el Distrito Federal, ante la restricción de financiamiento a la construcción por parte de las instituciones financieras a los desarrolladores, derivado de la crisis que limitó la liquidez en los mercados.

Por otra parte, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) que agrupa a los encargados de la comercialización de inmuebles, destacó que la crisis generó incertidumbre entre las personas que desean adquirir una vivienda, provocando incluso retraso en las ventas.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), es el organismo que más vivienda financia a los trabajadores,

En los últimos meses, de agosto del año 2008 a la fecha todo en el mundo vive una recesión económica muy intensa, Ciudad Juárez, Chihuahua, no es la excepción, se esta dando un fenómeno en la vivienda de interés social por la cartera vencida y la dación en pago que a INFONAVIT se le ha incrementado, y por lo consiguiente se adjudica los inmuebles, que luego los ofrece a su venta por medio de promotores de vivienda.

*“Durante el mes de enero del año 2009, mil derechohabientes del INFONAVIT solicitaron la confirmación de su prórroga para pagar créditos de vivienda luego de haber quedado desempleados por más de 6 meses, mientras que a mil 500 más se les redujo la mensualidad por estar laborando en empresas en paro técnico, esto fue informado por el delegado estatal del INFONAVIT, José Flores Hernández, que la cartera vencida sumó al mes de enero 11 mil 500 casos de los cuales 7 mil se ubicaron en Ciudad Juárez. Esto sin contar a quienes están en prórroga o bajo convenio. “Estamos hablando de una cartera vencida de 5.2*

por ciento de los 235 mil créditos vigentes”, señaló. Indicó que se trata de créditos con más de 91 días sin hacer pagos al INFONAVIT. Sin embargo, aclaró que aunque en mil quinientos de estos casos se trata de personas con empleo formal, se ha detectado que es el patrón quien no está al corriente en la entrega de las retenciones al empleado. En cuanto a los paros técnicos, indicó que una vez que las empresas notifican a la Secretaría de Trabajo y Previsión Social su situación y posteriormente al INFONAVIT, el trabajador obtiene una reducción en sus retenciones. “La STPS hace los dictámenes y es cuando se puede aplicar la disminución de pago a los trabajadores. Con el dictamen tienen que acercarse a nosotros para hacerles la disminución”, dijo. Explicó que en los mil casos de prórrogas ratificadas en enero, se trata de aquellas que se otorgaron en automático luego de que el empleado perdió su trabajo. “El concepto de prórroga automática funciona hasta por 6 meses sin que el acreditado haga la confirmación. En enero se firmaron mil confirmaciones de prórroga. Es el mes en que más confirmaciones se han tenido en el último año nada más en Juárez”, refirió. Flores Hernández señaló que el INFONAVIT, ofrecen más de 30 alternativas para regularizar a sus derechohabientes. Las alternativas que van desde una bolsa de trabajo para personas que perdieron su empleo: o la reducción de salarios para quienes disminuyó el poder adquisitivo o la reestructuración para quienes están en cartera vencida. Las alternativas incluyen a quienes están al corriente y desean liquidar anticipadamente sus adeudos los cuales reciben un descuento de hasta un 30 por ciento dependiendo la antigüedad de su crédito. También se tendrá para el derechohabiente cumplido un sorteo en el que se rifarán a nivel nacional 120 mil mensualidades y 30 saldos totales”.<sup>5</sup>

Las cifras que maneja INFONAVIT es que se ha incrementado la cartera vencida, en el año 2007 la cartera vencida se ubico en 4.74%, en el último reporte de abril del 2009, la cartera vencida se encuentra en el 5.2%, estas cifras nos muestran un incremento del .46%, hasta el mes de abril del 2009.<sup>6</sup>

Tabla I.- Cartera Vencida de crédito hipotecaria de diciembre 2007  
2007

<b>Cartera de crédito hipotecaria</b>		
<b>Diciembre 2007</b>		
<b>Concepto</b>	<b>Millones de Pesos</b>	<b>Porcentaje</b>
Cartera Vigente*	493,088	92.48%

<sup>5</sup> <http://www.canadevichihuahua.org.mx/NOTAS%20PERIODISTICAS/Diario0206Feb.pdf>

<sup>6</sup> [www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

Cartera en Prórroga	14,798	2.78%
Cartera Vencida	25,292	4.74%
Total Cartera de Crédito	533,178	100.00%

\*No incluye créditos a desarrolladores de conjuntos habitacionales

Tabla II.- Cartera Vencida de crédito hipotecaria (cartera trimestral) 2009  
2009

**Cartera de crédito hipotecaria  
Cartera Trimestral**

<b>Corte al 31 de Marzo de 2009 (cifras preliminares)</b>	<b>Monto en Millones de Pesos</b>	<b>Porcentaje</b>
Cartera vigente	550,704	88.3
Prórroga	40,029	6.4
Cartera vencida	32,620	5.2
Total Cartera de Crédito*	623,353	100.0

\* Nota: No incluye créditos a desarrolladores de conjuntos habitacionales y créditos por incorporar a la base de datos.

Responsable de actualización: Gerencia de Información Institucional  
Fecha de la última actualización: abril de 2009

Tabla III.- Vivienda recuperada por Dación en pago en Ciudad Juárez.

<b>DACIÓN ADMINISTRATIVA</b>		
<b>2008</b>		359
<b>2009</b>	<b>ENERO</b>	51
	<b>FEB</b>	69
	<b>MAR</b>	74
	<b>ABRIL</b>	48
	<b>MAYO</b>	49
	<b>JUNIO</b>	55
	<b>TOTAL</b>	<b>705</b>

**Objetivo General:**

Determinar la diferencia de valores y que elementos intervienen en la diferencia del valor de la vivienda de interés social adjudicada y los valores comerciales y llegar a un factor de depreciación por el origen del crédito.

**Objetivos Específicos:**

1.- Conocer el valor comercial de la vivienda de interés social antes de la recesión económica.

2.- Determinar el valor comercial de dicha vivienda de interés social actualmente, cuando se está viviendo la recesión económica.

3.- Conocer cual es el estado de conservación de la vivienda de interés social que se recuperó.

4.- Determinar la forma en que la vivienda recuperada se está comercializando.

5.- Determinar el número de viviendas de interés social que rescató el INFONAVIT.

6.- Saber a cuáles promotores de vivienda les fueron asignadas las mismas.

7.- Efectuar el análisis de oferta y demanda de la vivienda de interés social.

8.- Analizar los financiamientos de las viviendas recuperadas para determinar el valor que le otorgaban a la garantía hipotecaria.

**Hipótesis Planteada:**

En virtud de la recesión económica mundial, muchos propietarios de viviendas de interés social tuvieron que entregar las mismas, por lo que actualmente existe una cantidad considerable de viviendas de interés social rescatadas que están en proceso de comercialización y a precios por debajo del mercado, se propone efectuar un trabajo de investigación para determinar cuál es el impacto en los valores de venta de vivienda de interés social nueva.

**CONTENIDO Y LÍMITES.**

Este trabajo de investigación se realizó en Ciudad Juárez, Chihuahua, el análisis de la venta de vivienda de interés social adjudicada y dación en pago y sus efectos en los valores comerciales hasta el mes de agosto del año 2009.

El tipo de estudio para el presente trabajo de investigación fue descriptivo ya que se definieron y se midieron las variables del estudio, fue correlacional ya que se compararon los valores actuales reales de los bienes inmuebles y además explicativo, pues se determinaron las causas por las cuales hay mucha oferta de vivienda media recuperada o adjudicada.

Fue una investigación no experimental debido a que no se hizo ninguna manipulación de las variables del estudio y fue transversal, ya que la recolección de los datos se hizo una sola vez.

### **JUSTIFICACIÓN.**

La volatilidad financiera que hoy vive el mundo va a impactar en la economía doméstica, ya nadie duda de ello. La gran pregunta es de qué manera ello va a suceder y qué sectores van a verse más afectados.

La inflación no deja de preocupar, pero por razones que obviamente son totalmente independientes de la crisis de las hipotecas *sub-prime*<sup>7</sup> norteamericanas.

Los propietarios de los bienes inmuebles de interés social que adquirieron propiedad por parte del INFONAVIT (Instituto de Fondo Nacional de Vivienda); están teniendo problemas con su liquides, ya sea por que sean personas desempleadas o por algún otro motivo se está viendo afectados en su economía; por esta situación se está viendo un fenómeno en la vivienda de interés social, en varias colonias hay viviendas que se encuentran deshabitadas, ya sea porque se haya dado en dación en pago o adjudicación por cartera vencida, teniendo como consecuencia gran número de vivienda recuperada que se ofertan por segunda ocasión a los promotores de venta.

---

<sup>7</sup>Sub-prime es una tasa más alta que la promedio del mercado

Casos similares se han presentado en la ciudad de Tampico, Tamaulipas; también tiene cifras de dación en pago como las que tenemos en Ciudad Juárez; en la ciudad de Tampico están realizando operativos cada quince días y estos tienen como finalidad que los deudores se pongan al corriente con sus pagos y pueda realizar convenios con INFONAVIT de no ser así se hace la dación en pago, trámite en el que la vivienda la recibe INFONAVIT como pago y por lo consiguiente se finiquita la deuda.

Por la recesión económica que se está viviendo en todo el mundo y el impacto negativo que ha tenido en la rama inmobiliaria y sumado a este aspecto la inseguridad que existe en la ciudad se ha dado un fenómeno en la vivienda de interés social, la adjudicación de vivienda que el INFONAVIT tiene por la cartera vencida y dación en pago por lo consiguiente la reasignación de éstas a promotores de vivienda que ya rebasan en los últimos ocho meses a las 1,800 viviendas.

Así, se ha considerado trascendente llevar a cabo el presente trabajo de investigación por tratarse de un problema que impacta directamente a la economía de muchas familias, ya que el tener una vivienda es de alta prioridad para las mismas, así como la construcción de vivienda constituye una de las actividades económicas más importantes.

Los últimos datos hechos públicos reflejan que, aún cuando los precios han experimentado un considerable descenso fruto del esfuerzo promotor para intentar ajustar la situación a la realidad existente, el número de compraventas ha caído más de un 32 por ciento en tasa interanual.

Y es que, la situación económica general y del aumento del desempleo han generado una falta de confianza en el consumidor que, unida al endurecimiento de las condiciones para obtener un préstamo hipotecario, está provocando una grave paralización del mercado inmobiliario.

Una de las primeras consecuencias de esta falta de transacciones es la acumulación de un stock de vivienda sin vender que –según estimaciones– superaba en 2008 las 600,000 viviendas y que podría llegar a las 800,000 al final del presente año 2009.<sup>8</sup>

El estudio planteado ayudará, entre otros aspectos a conocer el impacto a los valores al tener en el mercado inmobiliario más oferta que demanda de vivienda de interés social.

En virtud de la recesión económica mundial, muchos propietarios de viviendas de interés social tuvieron que entregar las mismas, por lo que actualmente existe una cantidad considerable de viviendas de interés social rescatadas que están en proceso de comercialización y a precios por debajo del

---

<sup>8</sup> <http://www.ampichuahua.com/noticias.php>

mercado, se propone efectuar un trabajo de investigación para determinar cuál es el impacto en los valores de venta de vivienda de interés social nueva en Ciudad Juárez, Chihuahua.



Figura 1.- Mapa de localización

Otra utilidad de este trabajo de investigación es el demostrar que los valores están fluctuando y teniendo impacto al valor de los bienes inmuebles de interés social, ya que el mercado está incrementando su oferta de vivienda y bajando la demanda.

## **FUENTES DE CONOCIMIENTO CONSULTADAS.**

Para la recolección de datos fue necesario consultar diversas fuentes de información como: El Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez, Ley de ingresos para el ejercicio fiscal del año 2008, Diario Oficial de la Federación.

Se consultaron páginas Web como:

[www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx)

[www.cmic.org](http://www.cmic.org).

[www.ivi.org](http://www.ivi.org)

De igual manera se hicieron consultas directamente en dependencias como el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), Dirección Municipal de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Juárez, visitas a oficinas de CMIC, INFONAVIT, IMIP.

Otra de las fuentes consultadas fueron los apuntes de la maestría de valuación inmobiliaria de la Universidad Autónoma de Durango del campus Ciudad Juárez.

Asimismo se aplicó un instrumento de recolección de información tipo encuesta.

**PROBLEMAS CORRELACIONADOS OBJETO DE FUTURAS INVESTIGACIONES.**

Como se ha estado mencionando en la presente investigación sobre la fluctuación del valor también sería conveniente que se investigara en las instancias correspondientes para implementar algún método que haga posible lograr parámetros que permitan aplicar algún demérito o premiar las viviendas con estas características específicas.

Sería importante también investigar sobre la implementación de una ley la cual regule estos casos.

**PERIODO DE TIEMPO UTILIZADO.**

El período de tiempo utilizado para el desarrollo del presente trabajo fue del mes de agosto al mes diciembre del año 2009.

## DEMOSTRACIÓN

## **CAPÍTULO I**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **I.1.- ASPECTOS ECONOMICOS GLOBALES**

##### **I.1.A.- Recesión económica en el aspecto inmobiliario**

Este fenómeno que se empezó a ver desde el año 2007, se fue en todos los ámbitos agudizándose en el sector inmobiliario.

Lo que empezó en el verano de 2007 como un prolongado periodo de turbulencia financiera causada por las pérdidas del mercado hipotecario de alto riesgo en Estados Unidos se convirtió, a mediados de septiembre de 2008, en una crisis financiera generalizada y de escala mundial, precipitada por la quiebra del banco de inversión.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> <http://www.radio.larnr.org/?p=5437#more-5437>



Figura 2.- Venta de bienes inmuebles en Estados Unidos.

El descubrimiento de que un actor clave del sistema financiero internacional podía quebrar estremeció por igual la confianza de banqueros, inversionistas y hogares, y los efectos se extendieron con rapidez en la economía mundial.

La pérdida inicial de confianza en el sistema financiero provocó una escasez de liquidez en el mercado interbancario.

Esta situación agudizó la incertidumbre sobre el futuro y los temores de que la crisis pudiera causar una recesión profunda o incluso una depresión.

Por ejemplo, en septiembre de 2008 los principales medios impresos en inglés publicaron alrededor de 4,500 noticias sobre la crisis financiera y sus posibles efectos perniciosos.

La súbita falta de liquidez y la creciente incertidumbre cambiaron asimismo el valor del riesgo en toda la economía, lo que ocasionó un incremento sustancial en los diferenciales de tasas de interés de los activos de mayor riesgo, incluidos los bonos de empresas de países en desarrollo y de ingreso alto y, en menor medida, de la deuda soberana de los estados.

La mayor aversión al riesgo, el replanteamiento de las perspectivas de crecimiento y el hecho de que empresas e inversionistas de los países de ingreso alto necesitaban fortalecer sus balances financieros dieron lugar a una repatriación generalizada de capitales desde los países en desarrollo.

En consecuencia, los mercados bursátiles de todo el mundo perdieron entre 40 y 60 por ciento de su valor en dólares. Las monedas de casi todos los países se devaluaron frente al dólar estadounidense, lo que implicó una enorme pérdida en la riqueza mundial.

Para mediados de mayo, los diferenciales de las tasas interbancarias en Estados Unidos habían bajado 350 puntos base, en comparación con los niveles de septiembre de 2008, y en la Zona euro la reducción fue de unos 200 puntos base.

Estos resultados, además del hecho de que no ha habido más quiebras de grandes instituciones financieras ni crisis monetarias graves, han generado un

entorno casi de estabilidad e incluso cierta mejoría financiera desde marzo de 2009.

Sucesivas intervenciones de autoridades en los países de ingreso alto de Europa y América del Norte (incluidos los significativos esfuerzos de la Reserva Federal de Estados Unidos para mediar directamente entre los bancos) han ayudado a restablecer la liquidez de corto plazo.

*“Que el epicentro de lo que está ocurriendo en EEUU pase por el derrumbe de la burbuja inmobiliaria no es un dato menor para el real estate de todo el mundo. Es evidente que hemos vivido años de alta propensión a invertir en inmuebles. Esta conducta, ampliamente generalizada en los agentes económicos de todas partes del planeta, impulsada por las bajas tasas de interés y la demanda especulativa de corto plazo, hoy está cambiando. Es sabido por todos: en Miami por ejemplo, era muy fácil ganar mucha plata con bienes raíces. La gente común moría por entrar en pre-construcción pagando el 20% del precio al lanzamiento. Como el valor de la unidad subía y subía, quizás ese mismo porcentaje en un solo año, al venderla se lograban rentabilidades espectaculares, del orden del 100% o más aun, ¡y en un país con seguridad jurídica!”<sup>10</sup>*

*“Por otro lado, muchas torres se han edificado a partir del equity de inversores en vez de la preventa, y la situación deberá resolverse de igual modo. Puede ocurrir que los precios de venta no suban al ritmo de la inflación y que la rentabilidad se reduzca”<sup>11</sup>*

De ese modo, el mercado americano se llenó de adquirentes especulativos en preventa comprando y vendiendo oportunamente, poniendo mínimo efectivo. Los promotores a su vez se cansaron de armar proyectos que se colocaban muy rápido en el mercado<sup>12</sup>. Hasta se escribieron libros sobre esta forma de enriquecerse rápidamente, con un enorme apalancamiento. Estos inversores no

---

<sup>10</sup> <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=977>

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> <http://www.reporteinmobiliario.com>

compraban para ninguna otra cosa que no fuera vender el departamento lo antes posible. Muchos ni siquiera tenían capacidad financiera para afrontar la obligación que estaban asumiendo, pero especulaban con vender esa suerte de opción, tan pronto como fuera posible, al mejor precio. Especulación pura, igual que la fiebre de Internet, válida mientras los valores subían indefectiblemente, pero eso ya se acabó.

No menos importante fue el proceso de facilitarle financiamiento hipotecario cada vez a más gente, con o sin capacidad real de repago, a tasas bajas aunque variables, y por porcentajes insosteniblemente altos respecto del valor de las propiedades<sup>13</sup>. La enorme liquidez de los mercados y la competencia entre las entidades fomentó el proceso, en un contexto en el cual los activos hipotecarios e inmobiliarios parecían ser sinónimo de seguridad y conservadurismo.

Con el nuevo nivel de las tasas, la gente no solo no puede pagar las cuotas, sino que además su deuda ya está por encima del valor de sus propiedades.

*“Resulta algo irónico pensar que mientras a los países de América Latina, el Fondo Monetario Internacional le exige una serie de medidas disciplinarias y correctivas del gasto y “ajustes estructurales” con topes muy severos de déficit fiscal, no se trata nunca con el mismo escalímetro a quien hoy es el primer deudor del mundo. No hay que olvidar que la deuda total norteamericana, en cifras oficiales y esto no ha cambiado sustantivamente a la fecha, era a fines del 2007 mayor al producto bruto mundial y equivalía a más de tres veces el producto bruto interno (PBI) norteamericano y cuyos altísimos déficit fiscales constituyen un atentado al equilibrio de la economía del mundo”.*<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Ibid

<sup>14</sup> <http://casahipoteca.blogspot.com/2008/09/la-crisis-inmobiliaria-norteamericana.html>

En Europa el fenómeno no fue muy diferente, en especial en ciertos países como España, donde se han estado construyendo más viviendas por año que en Alemania y Francia sumadas, y casi diez veces más que aquí con una población similar.

Pero la dinámica de funcionamiento de los proyectos inmobiliarios fue muy diferente de la que se veía en los mercados desarrollados. Allí, la gente compraba unidades con la intención de poner muy poco capital propio, para venderlas tan pronto como fuera posible, y en caso de ser necesario, pagarlas a largo plazo con financiamiento hipotecario. Aquí, quienes compraron en preventa lo hicieron con mucho menos “cultura de apalancamiento”, es decir, siempre pensaron en usar su propio capital.

Y la economía continúa creciendo, de modo que los que generan ahorros nuevos, aun hoy inmediatamente piensan en comprar bienes inmuebles. La debilitada propensión a invertir en bienes raíces que se ve en el mundo.

#### **I.1.A.a.- Ámbito mundial**

La crisis hipotecaria en Estados Unidos, como se ha visto, recientemente, en ese país se produjo lo que se conoce como el rompimiento de la burbuja hipotecaria, es decir, se trata de una crisis que afecta al sector inmobiliario y bancario desatada a raíz de un diseño financiero irresponsable en el que se

otorgan créditos hipotecarios discrecionalmente a sectores de la población que no pueden pagarlos a mediano y largo plazos.

*“Estamos atravesando por una crisis financiera más severa e imposible de predecir que cualquier otra en nuestras vidas”, escribe hoy el secretario del Tesoro de Estados Unidos Henry Paulson en un artículo de opinión en The New York Times. “Para septiembre, el gobierno enfrentaba una crisis a través de todo el sistema”, recuerda, y ahora “sí hemos aprendido algo a lo largo de este año: hemos aprendido que esta crisis financiera es impredecible y difícil de contrarrestar”. Ése fue también su mensaje hoy ante el Congreso, donde fue sujeto a un interrogatorio sobre cómo todos los fondos se han destinado a los bancos, sin auxilio para los ciudadanos comunes víctimas de esta crisis”.*<sup>15</sup>

El auge inmobiliario de Estados Unidos tiene sus orígenes en 1986, cuando el Congreso aprobó una reforma fiscal que estableció incentivos para la adquisición de inmuebles e introdujo ventajas fiscales en los créditos hipotecarios. Este fue el impulso que necesitaba ese sector y rápidamente su evolución se tradujo en excedentes financieros para la administración del Presidente Bill Clinton que se encontraba en ese momento.

Los aproximadamente 10 millones de desempleados y unos 17 millones más subempleados, los cientos de miles que este año están perdiendo sus hogares por la crisis hipotecaria, junto con hasta 5 millones de familias cuyas hipotecas estarán en riesgo en los próximos dos años si no se hace algo ahora.

Esta licencia de impunidad abrió la puerta para que bancos e inmobiliarias ofertaran millones de créditos con tasas bajas en los primeros años para la gente

---

<sup>15</sup> <http://www.jornada.unam.mx/2008/11/19/index.php?section=economia&article=028n1eco>

que históricamente no era sujeta de estas políticas, pero con tasas impagables al paso del tiempo. El resultado de esto es que millones de familia cayeron en cartería vencida y los bancos se quedaron sin liquidez debido a esta ilusión monetarista.

*“En Estados Unidos desde el año 2000 precisamente se ha vivido una etapa de alta liquidez crediticia, por lo que se ha aumentado los llamados créditos subprime, más conocido como hipoteca basura (denominados así porque se concedieron a personas de dudosa capacidad de repago). Un dato para cuantificar este fenómeno: según el Fondo Monetario Internacional (FMI) en el año 2006 estos créditos representaron el 50% de los créditos inmobiliarios otorgados en los Estados Unidos”.*<sup>16</sup>

La desregulación permitió que los bancos de la Unión Americana otorgaran préstamos hipotecarios (para comprar casas) a personas con muy poca capacidad de pago a una tasa *subprime*, que es una tasa más alta que la promedio del mercado, la cual tenían que pagar las personas con los ingresos más bajos por el riesgo que significaba prestarles, es decir, pagaban más los que menos tenían. Pero además, los bancos se endeudaron para continuar otorgando crédito y, más temprano que tarde, los con préstamos hipotecarios pudieron pagar sus deudas y tuvieron que regresar sus casas.<sup>17</sup>

*“El problema es que los bancos con el fin de obtener más recursos para atender la alta demanda crediticia, empaquetaron estos créditos, los titularon y colocaron los bonos resultantes a disposición de inversionistas, que lo adquirieron ya que contaban incluso con el aval de las clasificadoras de riesgo internacionales”.*<sup>18</sup>

<sup>16</sup> <http://www.zonaeconomica.com/william/la-crisis-inmobiliaria>

<sup>17</sup> [http://www.uom.edu.mx/rev\\_trabajadores/pdf/69/69\\_Laura\\_Juarez.pdf](http://www.uom.edu.mx/rev_trabajadores/pdf/69/69_Laura_Juarez.pdf)

<sup>18</sup> <http://www.zonaeconomica.com,OpCit>

*“El problema saltó a la superficie cuando por desempleo, bajos ingresos, los créditos empezaron a entrar en mora, lo cual deterioro sensiblemente los fondos que habían invertidos en este tipo de instrumento financieros. Lo novedoso es que estos bonos no sólo fueron adquiridos en los Estados Unidos sino también en gran medida por agentes Europeos. Y ello explica que la “burbuja inmobiliaria” explotara no en Estados Unidos sino en Europa en el Banco BNP paribas. Esto generó una “crisis de liquidez crediticia”, es decir falta de dinero en los bancos en estas condiciones usualmente piden dinero prestado a otros bancos (préstamos interbancarios). Sin embargo el tema se complicó por falta de transparencia pues se desconocían los bancos infectados con (hipoteca basura)”*.<sup>19</sup>

Analizando otro sector como España, también tuvo su crisis a finales de 2007 en el sector inmobiliario, el país comienza a describir los síntomas de lo que podría ser una crisis.

*“Hasta la ONU habla de la situación inmobiliaria en España, y más concretamente de crisis inmobiliaria. Al menos es lo que más ha llamado la atención de los medios, aunque su análisis va más orientado hacia los problemas sociales de la vivienda en España”*.<sup>20</sup>

*“En el primer trimestre de 2008 las principales empresas de la construcción vieron reducir sus ventas un 72%, pasando a ingresar 20 millones de euros, en contraste con los 500 del mismo periodo de 2007. Desde principios de 2008 los principales medios de comunicación dan por segura una grave crisis en el sector de la construcción, augurando la propia patronal del sector bajadas de precio del orden del 8%. Por su parte, el sector de la compraventa de suelo experimentó, durante el primer cuatrimestre de 2008 una fuerte contracción, con un descenso de las ventas de cerca del 100% En concreto, se habla de un “desplome” del mercado inmobiliario en un contexto de crisis financiera nacional e internacional”*.<sup>21</sup>

*“Durante el año 2009 el desplome de ventas y precios continúa agravándose, lo que es ya reconocido abiertamente por todos los implicados como un fuerte ajuste del mercado de la construcción”*.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> <http://www.euroresidentes.com/Blogs/vivienda/2007/06/la-onu-y-la-crisis-inmobiliaria-en.html>

<sup>21</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Crisis\\_inmobiliaria\\_espa%C3%B1ola\\_de\\_2008](http://es.wikipedia.org/wiki/Crisis_inmobiliaria_espa%C3%B1ola_de_2008)

<sup>22</sup> Ibid

Por otro lado, viendo otras perspectivas de otros países el mercado financiero local también se ha visto afectado por el difícil momento que atraviesa la economía norteamericana. El efecto en las cotizaciones bursátiles fue inmediato. Recordemos que en el 2006 la Bolsa de Valores de Lima Perú obtuvo una rentabilidad anual que llegó a 168.30% en su Índice General y 188.49% en su Índice Selectivo, mientras que el 2007, año en el que empieza con fuerza la crisis hipotecaria, la rentabilidad en ambos indicadores se redujo a 36.02% y 31.03%, respectivamente, tras presentar una alta volatilidad a lo largo del año. Más aún, en lo que va del 2008 la plaza bursátil local viene presentando ciertas pérdidas. Así, al 17 de junio del presente año, el Índice General acumuló un rendimiento de -4.74% mientras que el resultado del Índice Selectivo llegó a -5.75%. El panorama sombrío que atraviesan los mercados financieros mundiales producto del crack financiero norteamericano (el Dow Jones ha perdido 8.33% entre el cierre de diciembre de 2007 y el 17 de junio del presente año, mientras que el Nasdaq se contrajo en 7.34% en el mismo período) ha venido afectando negativamente las expectativas de los inversionistas locales, influenciando claramente en el desempeño de la bolsa limeña.

*“Ante este sombrío panorama, ¿de qué manera esta crisis afecta a la economía peruana? Podemos mencionar dos perspectivas: la primera, viene por el lado del diferencial de las tasas de interés interbancarias, lo cual ha incidido en el comportamiento del tipo de cambio; y la segunda perspectiva, mediante el contagio en los mercados financieros. Producto de políticas monetarias contrapuestas, el diferencial de tasas de interés de referencia entre EE.UU. y el Perú se ha ampliado fuertemente (a junio, la tasa de referencia norteamericana estaba en 2% mientras que la peruana era de 5.75%), lo que llevó a que muchos capitales especulativos foráneos entraran al país para aprovechar las oportunidades de rentabilidad ofrecidas por tal diferencial, además de apostar a una mayor devaluación del dólar frente al sol, dada la mayor fortaleza de la*

*economía peruana. El flujo de moneda extranjera entrante elevó el nivel de liquidez en dólares en el mercado monetario local, lo que generó un desplome del tipo de cambio en el país. Asimismo, el fortalecimiento del nuevo sol frente al dólar ha producido que el valor nominal de las exportaciones peruanas se encarezca, y que a su vez las importaciones provenientes de EE.UU. se abaraten. En los últimos meses se observa una leve desaceleración en el ritmo de las exportaciones junto a una aceleración importante de nuestras importaciones, lo que como es lógico ha venido reduciendo el superávit de nuestra balanza comercial”.*<sup>23</sup>

#### **I.1.A.b.- Ámbito nacional (México)**

La construcción y la infraestructura son sectores básicos de cualquier economía y está demostrado su impacto en la generación de empleos y crecimiento económico sostenido; sin embargo, los problemas de financiamiento y el generalizado nivel de desconfianza hacen que los recursos públicos tarden en ejercerse y por ende es prioritario que el sector inmobiliario en su conjunto busque alternativas de inversión que garanticen su recuperación y crecimiento.

El análisis que declaró Alejandro Kuri, Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Distrito Federal (AMPI), es que el impacto de la crisis financiera de Estados Unidos afectará la operación del sector inmobiliario de México, pues se estima que entre 15 y 20% de las 800 mil viviendas que se construirán en 2008 tendrán un rezago en su venta.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> <http://casahipoteca.blogspot.com/2008/09/la-crisis-inmobiliaria-norteamericana.html>

<sup>24</sup> [http://www.metroscubicos.com/m3/index.m3?idarticulo=articulo\\_4\\_5\\_1461\\_1&idregion=0&idcanal=4](http://www.metroscubicos.com/m3/index.m3?idarticulo=articulo_4_5_1461_1&idregion=0&idcanal=4)

Se reconoce que este efecto negativo *“tarde o temprano”* tenía que sentirse en la industria inmobiliaria mexicana, pues la crisis hipotecaria de la Unión Americana dejó de ser un problema sectorial local, para convertirse en una crisis financiera global.

La industria de la construcción constituye un mecanismo adecuado para dinamizar la economía, sobre todo porque tiene un efecto multiplicador muy relevante, siempre y cuando existan las condiciones macroeconómicas más adecuadas.

Sin embargo, esta industria no ha estado exenta de los efectos negativos que la crisis económica internacional. Durante la primera mitad del año 2008, su ritmo de expansión se vio moderado. El crecimiento, en tasa anual de la industria de la construcción ha pasado de 8% en 2006 a 3.0% en 2007 y prácticamente 0% en el segundo trimestre del 2008.<sup>25</sup>

*“En la Encuesta Económica de América Latina, los expertos del Instituto de Investigación Económica de la Universidad de Munich (IFO), confirman que este ciclo económico causará efectos negativos en los países de la región, aunque a México ya le costó perder una posición en el ranking del Clima Económico Regional.”<sup>26</sup>*

*“De acuerdo con las cifras presentadas, en la consulta realizada en el último trimestre de 2007, México mantenía la novena posición entre las 12 economías calificadas. Sin embargo, en la evaluación del primer trimestre de 2008 (enero), fue ubicado en el décimo lugar.”<sup>27</sup>*

---

<sup>25</sup> BBVA Bancomer, “Situación inmobiliaria”, Servicio de Estudios Económicos, México, Septiembre 2008, p. 2-31.

<sup>26</sup> [http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/economia/pega\\_crisis\\_inmobiliaria\\_a\\_mexico/143225](http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/economia/pega_crisis_inmobiliaria_a_mexico/143225)

<sup>27</sup> Ibid

Por otra parte la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) que preside Abraham Metta concluyó una encuesta cuyos resultados no es descartable se den a conocer ahí. Fueron unas cuantas preguntas a las 50 firmas ahí adscritas y que son de las más importantes del país en ese negocio con unos 530 desarrollos en proceso en México. Los resultados van muy en la línea con el escenario, puesto que 47% de los proyectos ya fueron suspendidos, sea por la falta de financiamiento o simplemente porque en el panorama económico no se ve claridad.<sup>28</sup>

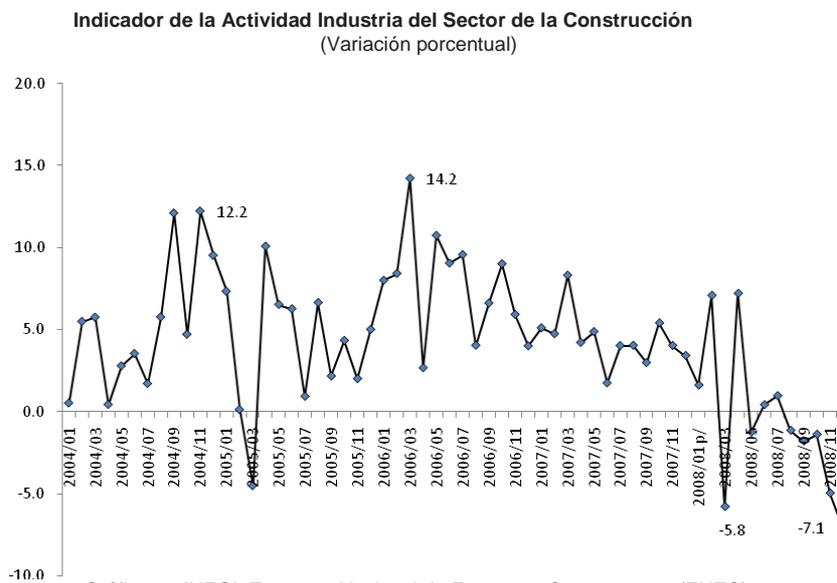
Al cierre del año 2008, el indicador de la actividad industrial muestra una importante caída de más del 7%, que impacta tanto en las ramas de edificación como de obras de ingeniería civil y pesada como se muestra en la imagen siguiente.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> <http://www.credito-vivienda.com/mexico-casi-la-mitad-de-proyectos-inmobiliarios-esta-parada-por-crisis.html>

<sup>29</sup> INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

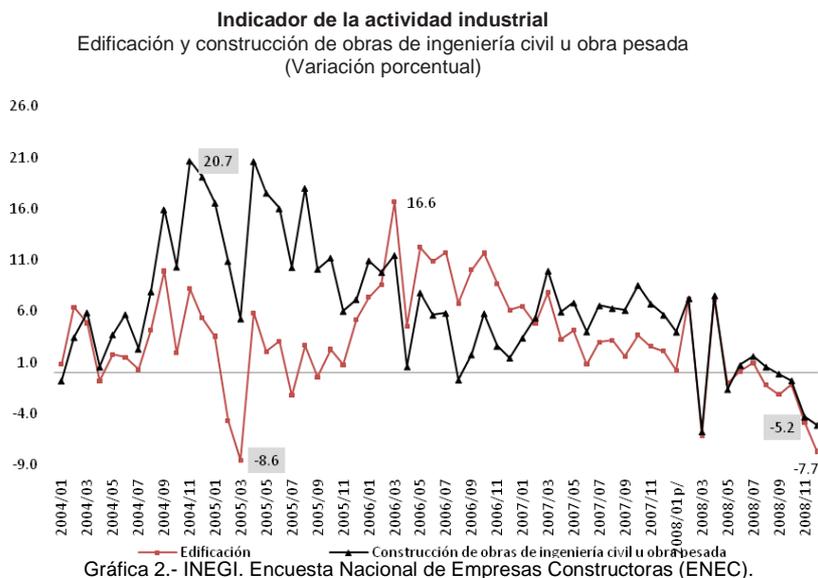
}



Para el mes de julio del 2008 el IMSS reportó cerca de 30 mil empleados temporales menos en el sector que en el mismo periodo del año pasado, y si bien se crearon cerca de 44 mil empleos permanentes en la industria, el saldo neto de creación de empleos es de apenas 13 mil empleados, muy por debajo de los 95 mil trabajadores incorporados en promedio en 2007.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> [www.imss.gob.mx](http://www.imss.gob.mx)

Al analizar las dos ramas más importantes de la industria de la construcción, también se ve que el sector de edificación registró durante los últimos meses del 2008 una contracción de más del 7.7%, segunda mayor caída desde marzo del 2005 donde se registro una contracción del 8.6% en esta rama de la actividad como se muestra en la grafica siguiente.<sup>31</sup>



El proceso de construcción inmobiliaria en la periferia fue iniciado por el sector popular y después se continuó en el sector privado formal. Aunque también se observó una tendencia de conversión de uso de suelo industrial y comercial

<sup>31</sup> INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

hacia uso residencial, éste no ha sido el fenómeno más relevante en el mercado inmobiliario residencial en México.

Posteriormente se registró una reforma de la política de subsidios orientados hacia la vivienda, donde los subsidios implícitos (tasas hipotecarias por debajo de su valor de mercado ofrecidas por las instituciones públicas de financiamiento a la vivienda) fueron sustituidos por subsidios directos valuados a precio de mercado.

INFONAVIT juega un papel central en el desarrollo de vivienda a nivel nacional. Pese a las complicaciones del entorno económico y financiero, obtuvo favorables resultados en 2008, y las cifras muestran todavía un potencial importante de crecimiento derivados de los rezagos habitacionales que aún persisten. En 2009, ante el reto de un periodo de mayor de desaceleración económica y escasez en el financiamiento, lo importante para el Instituto será priorizar los recursos en función de las necesidades de los grupos de menores ingresos, manteniendo la congruencia con los nuevos lineamientos institucionales que se han planteado. Este recuadro identifica las áreas de mayor oportunidad para el financiamiento del INFONAVIT, a partir de los resultados por segmento y región del 2008 y las directrices que definirán su operación en los próximos años, sujetas a las condiciones económicas y financieras que imperarán en el presente año.

Tabla IV.- Número de créditos otorgados por Organismos de Vivienda.

No. de Créditos Otorgados por Organismos de Vivienda Miles de flujos anuales						
	2007	Meta 2008	Acum. Oct08	Avance Meta*	Meta 2009	Difer. 09-08
Total adquisición vivienda	815	933	803	86%	635	-298
Interés social	709	722	604	84%	630	-92
Infonavit	441	500	500	100%	500	0
SHF	33	108	27	25%	30	-78
Fovissste	55	114	58	51%	100	-14
Fonhapo	180	218	18	8%	n.d	83
Media y residencial	63	155	183	118%	120	-35
Banca y Sofoles	63	155	183	118%	120	-35
Otros	44	56	16	28%	15	-41
Reducción+	-181	n.d.	-212		n.d	
Equivalencia	634		578			

+ Se refiere a los financiamientos que están considerados en dos o más instituciones  
 \* El avance reportado es al 14 de diciembre de 2008 para Infonavit, el resto a octubre  
 Fuente: BBVA Bancomer con datos de Conafovi y notas periodísticas

Se promovió la diversificación de los productos de vivienda orientados a los segmentos de bajos ingresos. Entre los productos que se intensificaron en su uso fueron los servicios de vivienda terminada, vivienda en alquiler, construcción progresiva y mejoramiento de vivienda.

*“El índice de morosidad (IMOR) indica la proporción de cartera vencida con respecto a la cartera total (Banxico, 2009).*

*IMOR = Cartera vencida / Cartera Total*

*Los plazos para que el incumplimiento de pagos de un préstamo sea considerado como cartera vencida varían dependiendo del tipo de crédito de que se trate. Ante la crisis financiera internacional, la banca en México no solamente ha reducido la disponibilidad de crédito sino que su cartera ha venido deteriorándose. Las familias y empresarios encuentran mayores dificultades para cumplir con sus obligaciones tanto por la recesión económica como por el desempleo que provoca. En conjunto, el índice de morosidad del sistema bancario*

en México pasó de 2.54 en diciembre de 2007 a 3.44 en marzo del presente año, lo que significa un crecimiento de alrededor del 35%”.<sup>32</sup>

Comportamiento del índice de morosidad en el Crédito al Consumo de los 7

Principales Bancos.

*“Destaca el crecimiento del índice de morosidad de Santander, cuya cifra -si bien aún no pone en riesgo su estabilidad ni la del sistema, al pasar de 1.8 a 3.09 (de diciembre de 2007 a marzo del presente año), representó un incremento de casi 70%. En cuanto al Crédito al Consumo (dentro del que están tanto tarjetas de crédito como créditos personales y los otorgados a la compra de bienes de consumo duradero), el crecimiento del índice de morosidad de diciembre de 2007 a la fecha es de alrededor del 39% al pasar de 6.21 a 8.62”.*<sup>33</sup>

*“En este caso, a pesar de que tanto Santander como HSBC han logrado reducir su índice de morosidad, no han podido situarse todavía en los niveles cercanos al promedio del sistema bancario. La cartera de crédito a la vivienda presenta un crecimiento menor en su índice de morosidad, del orden del 17 % a lo largo del período. Las carteras del Banco del Bajío y HSBC son las que más se alejan del promedio del sistema, en el caso del primero, el índice de morosidad tuvo un crecimiento de 69%, al pasar de 7.02 a 11.92”.*<sup>34</sup>

*“El mayor incremento se reporta en el índice de morosidad del crédito a actividades empresariales. En promedio, el índice de morosidad casi se triplicó, pasando de 1.01 en diciembre de 2007 a 3.78 en marzo de 2009; aunque sus valores aún no representen un serio problema para el sistema financiero en su conjunto. El banco que presentó el mayor crecimiento en este indicador es el Banco del Bajío cuya cifra al inicio del período era de 1.66 y para el primer trimestre de este año se situaba en 11.92”.*<sup>35</sup>

La crisis que comenzó en los mercados financieros internacionales, se ha esparcido rápidamente hacia las economías emergentes como la mexicana.

El crédito comienza a restringirse y la menor actividad económica de la economía en su conjunto comienza a manifestar signos de afectación a la rentabilidad del sistema bancario. La reducción en el otorgamiento de créditos, el

<sup>32</sup> <http://www.cefp.gob.mx/notas/2009/notacefp0282009.pdf>

<sup>33</sup> <http://www.cefp.gob.mx/notas/2009/notacefp0282009.pdf>

<sup>34</sup> Ibid

<sup>35</sup> Ibid

incremento en los índices de morosidad y la menor rentabilidad del negocio bancario son prueba de que la crisis ha alcanzado una magnitud importante.

Si bien el incremento en términos absolutos de los distintos índices de morosidad no ha sido elevado, es necesario no perderlos de vista para mantener la estabilidad del sistema financiero en México.

#### **I.1.A.c.- Ámbito estatal (Estado de Chihuahua)**

Es un hecho, la crisis económica es mundial y ha llegado a todos los rincones del planeta y está afectando todos los ámbitos y sectores económicos, incluyendo, desde luego, el sector inmobiliario.

El estado de Chihuahua es la entidad a nivel nacional que se ha visto mayormente afectada por la crisis económica, y el resultado es un incremento en las tasas de desempleo del estado, afirmó Carlos Olson, delegado de Economía y declaró también que se encuentra con una tasa de desempleo a nivel nacional del 6.5 por ciento, cifra alarmante y que está por debajo de la cifra de 1995, fecha en la que se registro por encima del 7 por ciento también indicó que se está trabajando en lograr superar esta situación que en últimas fechas ha afectado un gran

número de mexicanos; por lo que se espera que en el tema del desempleo chihuahua será el primero en el repunte de trabajos.<sup>36</sup>

#### I.1.A.d.- Ámbito municipal (Cd. Juárez)

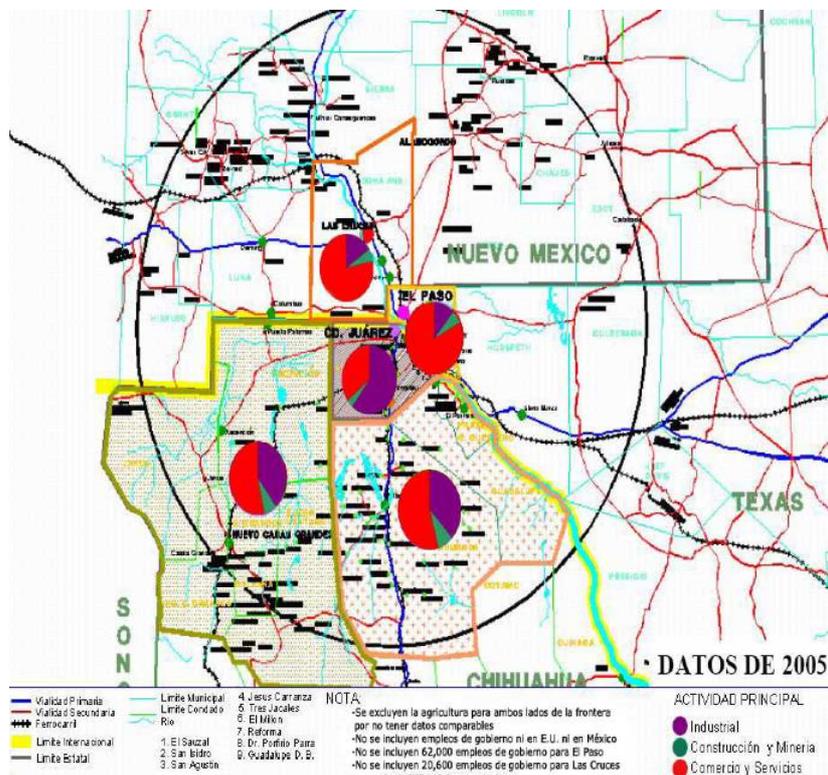


Figura 3.- porcentajes de sectores: industrial, construcción y minería, comercio y servicios

<sup>36</sup> <http://www.920noticias.com/noticias.cfm?n=31467>

En este rubro, que es el enfoque de la investigación de Ciudad Juárez, Chihuahua.

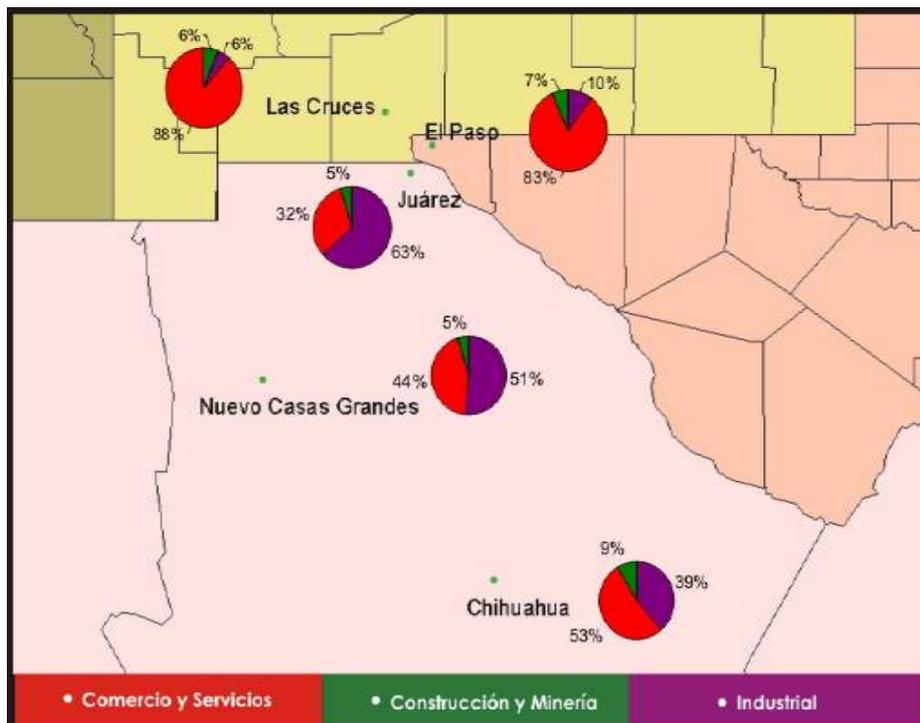


Figura 4.- porcentajes en el estado de Chihuahua

## I.2.- LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN CD. JUAREZ, CHIHUAHUA

La vivienda en Juárez tiene un campo muy amplio, por año tiene una necesidad muy fuerte de vivienda, año con año se hacen alrededor de 20,000 viviendas como mínimo; se cree que no ha sido suficiente el esfuerzo en virtud en que los recursos no alcanzan, pero en los últimos años se ha apoyado mucho los

sectores más débiles, es decir los que ganan menos de cuatro salarios mínimos ya que el 79% de la gente laboral mas o menos esta en ese segmento<sup>37</sup>.

### I.2.A.- Desarrolladores de vivienda de interés social

En ciudad Juárez, Chihuahua, ha habido gran auge de desarrolladores de vivienda, en información proporcionada por el CMIC (Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción).<sup>38</sup>



CONSTRUCTORA ALFIL, S.A. de C.V.  
Calle Vicente Guerrero 8715 Local A  
Col. Las Quintas C.P. 32401  
Tels. (01 656) 625-7505,625-7506,625-5411



DESARROLLOS ALIANZA, S.A de C.V.  
Blvd. Teófilo Borunda 8349  
Col. Partido Iglesias  
C.P. 32618  
Tel: (01 656) 207-5000



BARRAZA ELECTRICIDAD Y VIVIENDA S.A de C.V.  
Blvd. Teófilo Borunda 8425  
Col. Las Acequias C.P. 32616  
Tel: (01 656) 620-6448, 619-8234



BRASA DESARROLLOS, S.A de C.V.  
Av. Campos Elíseos 9050 4to y 5to Piso  
Fracc. Campos Elíseos C.P. 32472

<sup>37</sup> Revista ser empresario, en una entrevista con el Ing. Manuel Ortega Rodríguez.

<sup>38</sup> www.cmic.org.

Tel:(01 656) 688-1300, 688-1380



INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CEDILLOS,  
S.A. de C.V.  
Calle Artículo Tercero 338  
Col. Segunda Burócrata C.P. 32340  
Tel: (01 656) 613-71 04, 616-2510



CONSTRUCTORA CHAVAR, S.A DE C.V.  
Calle 20 de Noviembre 3060 Desp. 10  
Col. Partido Escobedo, C.P. 32330  
Tel: (01 656) 625-7474, 613-2818



DESARROLLOS GRAN PLAZA, S. DE R.L. DE C.V.  
Av. Campos Elíseos 9050 Local 3-C  
Fracc. Campos Elíseos C.P. 32470  
Plaza Barrancas  
Tel: (01 656) 625-9108



INMOBILIARIA DIJOVI, S.A de C.V.  
Calle Prados de Santa Anita 5404  
Local 6 Col. Prados de Santa Anita, C.P. 32662  
Tels: (01 656) 620-0909, 620-0911



DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A DE C.V.  
Eje Vial Juan Gabriel 4415  
Parque Industrial Azteca C.P. 32630  
Tels: (01 656) 610-3462, 610-5937



GEYSER S.A. de C.V.  
Calle Rio Nilo 4049, Local 1-A  
Frcc. Córdoba Ameritas, C.P. 32310  
Tels: (01 656) 613-2792, 613-2793



DESARROLLOS MARIMAR S.A. DE C.V.  
GRUPO SOOL  
Av. Malecón 2755 Local 210  
Col. Margaritas C.P. 32300  
Tels: (01 656) 611-1205, 611-0919



INGENIEROS CIVILES Y ELECTRICISTAS,  
S.A. de C.V.  
Av. Ejército Nacional 5911  
Fracc. Jardines de San José, C.P. 32530  
Tel: (01 656) 623-2171



GRUPO CONSTRUCTOR MEDANOS, S.A. de C.V.  
Av. Paseo Triunfo de la República 3340  
L-403 Col. Partido Romero  
Edificio Atlantis C.P. 32030  
Tels: (01 656) 629-2957 /58/55



PROMOTORA PRYMUS, S.A de C.V.  
Av. López Mateos 480 Local 4  
C.P. 32340 Col. El Colegio  
Plaza San Jerónimo  
Tels: (01 656) 611-5432, 611-4012



RIO BRAVO INMOBILIARIA S.A. de C.V.  
Av. López Mateos 480 Sur Local 5  
Plaza San Jerónimo Col. El Colegio, C.P. 32340  
Tel:(01 656) 616-6664, 616-8855



ARRENDADORA E INMOBILIARIA ROMA DEL  
NORTE, S.A de C.V.  
Blvd. Teófilo Borunda 8670 Col. Partido Iglesias C.P.  
32618 Tels: (01 656) 648-0751 al 54



INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.  
Av. Pedro Rosales de León 7548  
Fracc. Jardines del Seminario  
C.P. 32507  
Tels:(01 656) 692-0400



CONSTRUCTORA YVA, S.A. de C.V.  
Av. Plutarco Elías Calles 2120-A  
Fracc. Señorial C.P. 32390  
Tel: (01 656) 639-8989, 639-8970



ALTA HOMES NORTE, S. DE R.L. de C.V.  
Av. Ejército Nacional 7695 Edificio A  
Local 1 Col. Partido Iglesias C.P. 32528  
Tel: (01 656) 688-1970, 688-1960



CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL  
S.A. de C.V.  
ARA  
Av. Miguel de la Madrid 8025 Fracc. Paseos del Alba  
Tels: (01 656) 640-1476, 640-1477



ADMINISTRADORA PÍCSA, S.A de C.V. HOMEX  
Av. Ejército Nacional 6008, Local 13-16  
Col. Partido Iglesias C.P. 32507  
Tels: (01 656) 229-5051, 617-9900



IMPULSORA TOTAL, S.A de C.V. MIRALOMA  
Av. Tecnológico 1770 Locales E 36Y 37  
Col. Fuentes del Valle C.P. 32500  
Tel: (01 656) 227-5000



OBRAS Y DESARROLLOS URBI S.A. de C.V.  
Av. Paseo Triunfo de la República 4051  
Locales: 12, 13 y 14 Col. Monumental  
C.P. 32310 Tel: (01 656) 686-1600 al 16



VIVEICA S.A. de C.V.  
Fracc. Valle del Márquez C.P. 32572  
Tel: 204-8230 , 32, y 36



ECOPOLIS DE JUAREZ 1, S.A. DE C.V.  
Calle Latania 2514  
Fracc. Rincones de Santa Fe C.P.32539  
Tel. (01 656) 227-2700

---

#### **I.2.B.- Desarrollos existentes de vivienda de interés social en la ciudad.**

En la actualidad existen hasta este momento varios desarrollos de vivienda de interés social aquí se da un informe desde octubre del 2007 hasta el mes de septiembre del año 2009.<sup>39</sup>

Tabla V.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda,

---

<sup>39</sup> Información proporcionada en el departamento de Desarrollo Urbano en expedición de licencias de construcción de fraccionamientos por el Arq. Edgar Escarcega.

AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS POR CABILDO ADMINISTRACION OCTUBRE 2007-2010		
#	NOMBRE	PROMOTOR
1	RINCON DEL SOLAR II	INMOBILIARIA DUJOVI S.A. DE C.V.
2	VILLAS DEL SUR ETAPA IV-B	PROYECTOS INMOBILIARIOS CONDAC S.A. DE C.V.
3	MISIONES DEL REAL ETAPA X	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CUIJACAN
4	LAS ALMERAS ETAPA VII	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CUIJACAN
5	HACIENDA GIRALDA	BRASA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
6	VENECIANO (ETAPAS III, III Y IV)	HECTOR ARMANDINO FIERRO HOGUIN
7	URBIQUINTA MONTECARLO ETAPA 1	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
8	VILLAS DE ALCALA ETAPA I	IVECH
9	LAS HACIENDAS IV	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
10	JARDINES DE ARAGON 9	TRAVET CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.
11	SENDEROS DE SAN ISIDRO ETAPA XV	IVECH
12	SENDEROS DE SAN ISIDRO ETAPA XVII	IVECH
13	RINCON DEL RIO	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
14	HACIENDA SANTA FE ETAPA 2	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL S.A. DE C.V.
15	VALLE DE ALLENDE ETAPA 2-C	VIVEICA, S.A. DE C.V.
16	PORTAL DEL ROBLE ETAPA 14	YVA, S.A. DE C.V.
17	RINCON DE LAS FLORES II	GRUPOS INMOBILIARIOS IXTLA S.A. DE C.V.
18	BANUS	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CUIJACAN
19	REAL DE GUADALUPE	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ROMATIZ S.A. DE C.V.
20	CONDOMINIO HABITACIONAL LOS TULIPANES	GEYSER S.A. DE C.V.
21	RESERVA DEL VALLE ETAPAS 1 AL 4	VIVEICA, S.A. DE C.V.
22	VALLE DE ALLENDE ETAPA 1-E	VIVEICA, S.A. DE C.V.
23	PORTAL DEL ROBLE ETAPA 9,10,13,15 Y 16	YVA, S.A. DE C.V.
24	TORRESOL	CONSTRUCTORA E.C.C. S.A. DE C.V.
25	LA SARZANA	HMC BRASA 2 DE R.L. DE C.V.
26	TORRESOL	CONSTRUCTORA E.C.C. S.A. DE C.V.
27	URBIVILLA DEL PRADO ETAPAS 1 AL 11	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
28	CONDOMINIO HABITACIONAL SUITES FONTANA	C. RUBEN R. ORNELAS ARECOO
29	PUERTA DE HIERRO II	GEYSER S.A. DE C.V.
30	LOS ARCOS	PROMOTORA SINALCOENSE DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.
31	JARDINES DE ROMA ETAPAS I AL VIII	IVECH
32	REAL DEL DESIERTO ETAPAS I, II Y III	IVECH
33	CONDOMINIO GALERIAS TEC	LIC. RUFERTO GONZALEZ
34	CONDOMINIO S-MART TORRES DEL SUR	INMOBILIARIA 2003 S.A. DE C.V.
35	LAS GLADIOLAS ETAPA III	GEYSER S.A. DE C.V.

Tabla VI.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda,

2008		
#	NOMBRE	PROMOTOR
1	CONDOMINIO MODULO COMERCIAL ALLENDE 1	VIVEICA, S.A. DE C.V.
2	CONDOMINIO MODULO COMERCIAL ALLENDE 2	VIVEICA, S.A. DE C.V.
3	CONDOMINIO MODULO COMERCIAL ALLENDE 3	VIVEICA, S.A. DE C.V.
4	CONDOMINIO MODULO COMERCIAL ALLENDE 4	VIVEICA, S.A. DE C.V.
5	LA GRAN MANZANA	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
6	RINCON DEL RIO	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
7	LOMAS DEL DESIERTO	IVIECH
8	JARDINES DE SANTA CLARA ETAPA 1	RUBA, S.A. DE C.V.
9	PORTAL DEL ROBLE ETAPA 17	YVA, S.A. DE C.V.
10	RINCONES DE ORIENTE ETAPA I	CONSTRUCTORA AVENUS S.A. DE C.V.
11	PARAJES DE ORIENTE ETAPA 17	RUBA, S.A. DE C.V.
12	PARAJES DE ORIENTE ETAPA 18	RUBA, S.A. DE C.V.
13	PARAJES DE SAN ISIDRO ETAPA 8	RUBA, S.A. DE C.V.
14	PARAJES DE SAN ISIDRO ETAPA 9	RUBA, S.A. DE C.V.
15	PARAJE DE SAN JOSE ETAPA 5	RUBA, S.A. DE C.V.
16	PARAJE DE SAN JOSE ETAPA 6	RUBA, S.A. DE C.V.
17	LA GRAN MANZANA ETAPA I	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
18	PORTAL DEL ROBLE ETAPA 18 Y 19	YVA, S.A. DE C.V.
19	JARDENES DE ROMA ETAPAS I Y II	IVIECH
20	PORTAL DE LOS OLIVOS ETAPA I Y II	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
21	CANTO CALABRIA	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
22	DUNAS ETAPA I, II Y III	REGIO PROYECTOS S.A. DE C.V.
23	CERRADA BASALTO	BRASA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
24	LA GRAN MANZANA ETAPAS I, II, III Y IV	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
25	LOMAS DE LAS AGUILAS	ARQ. JOSE ELENO VILLAVA SALAS
26	PUETA DE HIERRO II	GEYSER S.A. DE C.V.
27	VALLE DE ALLENDE ETAPAS I, II Y III	VIVEICA, S.A. DE C.V.
28	PASEOS DE SANTA MONICA ETAPAS 9, 21 Y 23	YVA, S.A. DE C.V.
29	HACIENDA SANTA FE ETAPA 3	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL S.A. DE C.V.
30	JARDENES DE SAN MIGUEL ETAPA 2	RUBA, S.A. DE C.V.
31	LOS ARCOS ETAPA V-A	PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.
32	LA SARZANA	HMC BRASA 2 DE R.L. DE C.V.
33	LOS ARCOS ETAPA 1 A LA XXXVII	PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.
34	SENDEROS DE SAN ISIDRO ETAPAS XIX Y XII	IVIECH
35	VALLE DE ALLENDE ETAPAS 2 B	VIVEICA, S.A. DE C.V.
36	LOMAS DE LAS AGUILAS	INMOBILIARIA DIJOVI S.A. DE C.V.
37	SENDEROS DEL SOL ETAPAS 1-10	IVIECH

Tabla VII.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda,

2008		
#	NOMBRE	PROMOTOR
38	CONDOMINIO COYAME	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
39	LA FLORIDA ETAPA 2	SOCIEDAD PROMOTORA DE CASAS PLATINO S.A. DE C.V.
40	LA GRAN MANZANA ETAPA II	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
41	RINCONES DE SANTA FE II ETAPAS 1 Y 2	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
42	QUINTAS SAN LUIS	EMPRESAS LA LLAVE, S.A. DE C.V.
43	VALLE DEL MARQUES ETAPAS I-9	VIVEICA, S.A. DE C.V.
44	LA SARZANA	HMC BRASA 2 DE R.L. DE C.V.
45	RINCONES DE SANTA FE ETAPAS I-14	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
46	SANTA CATALINA	CONSTRUCTORA LAZACAT, S.A. DE C.V.
47	RINCON DEL RIO II	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
48	RINCON DEL CIELO	INMOBILIARIA DIJOVI S.A. DE C.V.
49	PARQUE INDUSTRIAL ZARAGOZA II ETAPA	C. PEDRO ZARAGOZA FUENTES
50	RESERVA DEL VALLE ETAPAS 1 AL 4	VIVEICA, S.A. DE C.V.
51	VALLE DE ALLENDE ETAPA 2D	VIVEICA, S.A. DE C.V.
52	VALLE DEL MARQUES ETAPA 5	VIVEICA, S.A. DE C.V.
53	PRADERAS DEL SOL ETAPAS 14A Y 14B	YVA, S.A. DE C.V.
54	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 26	YVA, S.A. DE C.V.
55	HACIENDA GIRALDA	BRASA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
56	URBIQUINTA GRANADA ETAPAS I-VI	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
57	ARBOLEDAS SAN FERNANDO	CONSTRUCTORA LAS VIRGENES S.A. DE C.V.
58	RESIDENCIAL HARMONI ETAPAS 1-11	COSNSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
59	PORTAL DE LOS OLIVOS ETAPA I	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
60	CANTO DE CATANIA	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
61	LAS ORIENTADAS ORIENTE II	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
62	LAS ORIENTADAS ORIENTE III	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
63	LA MURALLA	C. OSCAR Y FABIOLA GONZALEZ ALOOCCER
64	CONDOMINIO RESIDENCIAL TARRAGONA	CONSTRUCCIONES TARRAGONA S.A. DE C.V.
65	CONDOMINIO COMERCIAL CENTRO COMERCIAL LAS MISIONES	GRUPO ROMA DE JUAREZ S.A. DE C.V.
66	CERRADAS DEL VALLE ETAPAS V, VI, Y VII	GRUPO CONSTRUCTOR MEDANSO
67	SENDEROS DE SAN ISIDRO ETAPA XXIV	IMECH
68	PALMAS DEL SOL ETAPA IV-A	SRA. AMPARO RODRIGUEZ DOUGLAS DE PADILLA
69	URBIVILLA DEL CAMPO ETAPAS 1-8	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
70	PASEOS DE SANTA MONICA ETAPAS 8, 18 Y 19	YVA, S.A. DE C.V.
71	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 20, 24 Y 27	YVA, S.A. DE C.V.
72	JARDENES DE ARAGON 10	TRAMET CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.
73	VILLAS DE ALCALA ETAPA 7	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Tabla VIII.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.

2008		
#	NOMBRE	PROMOTOR
74	RESERVA DEL VALLE ETAPA 1	VIVEICA, S.A. DE C.V.
75	VALLE FUNDADORES ETAPAS 1,2,3 Y 4	VIVEICA, S.A. DE C.V.
76	VILLAS DEL LOBO	ALFREDO VILLALOBOS AGUIRRE Y YOLANDA ALDERETE BUJADAR DE VILLALOBOS
77	URBIVILLA DEL PRADO ETAPAS 1 AL 11	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
78	SAN FERNANDO	CONSTRUCTORA LAS VIRGENES S.A. DE C.V.
79	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 1-28	YVA, S.A. DE C.V.
80	LAS HACIENDAS VII	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
81	LAS HACIENDAS METAPA VIII	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
82	URBIVILLA DEL PRADO ETAPAS 1,2 Y 3	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
83	PORTAL DEL ROBLE ETAPA 12	RIO BRAVO INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
84	CERRADA BASALTO	BRASA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
85	CONDOMINIO HABITACIONAL LOS TULIPANES	GEYSER S.A. DE C.V.
86	LAS HACIENDAS ORIENTE I	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
87	LAS HACIENDAS ORIENTE IV	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
88	CERRADA BRESOIA	BRASA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
89	CONDOMINIO HABITACIONAL LOS ARCOS ETAPA V-A, MANZANA 22 LOTE 2	PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.
90	CONDOMINIO HABITACIONAL LA TOSCANA	CAHUISORI, S.A. DE C.V.
91	PRIVADAS MIRALOMA SECTOR ESPAÑOL ETAPAS 1-11	CP. ENRIQUE ANDALUZ GONZALEZ
92	LAS HACIENDAS VII	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
93	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 21, 22	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
94	PRADERAS DEL SOL ETAPAS 15A	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
95	EL MEZQUITAL V	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
96	SENDEROS DEL SOL ETAPAS 6,7,8,9,10	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
97	SENDEROS DE SAN ISIDRO ETAPA XXV	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
98	PUERTO CASTILLA ETAPA 1	CORPORATIVO INMOBILIARIO DEL NORTE, S.A. DE C.V.
99	URBIVILLA MONTECARLO ETAPA II	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
100	URBIVILLA DEL PRADO ETAPAS 4,5,6	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
101	VALLE DEL MARQUES ETAPA 2	VIVEICA, S.A. DE C.V.
102	RESIDENCIAL ESPAÑOL	IMPULSORA TOTAL, S.A. DE C.V.
103	LA GRAN MANZANA ETAPAS I, II, III Y IV	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
104	DUNAS ETAPA III	CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL S.A. DE C.V.
105	LA GRAN MANZANA ETAPA III	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
106	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 11 Y 23	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
107	CERRADA CIPRESES	CONSTRUCTORA PERMASA S.A. DE C.V.
108	VILLAS DE ALCALA ETAPA 6	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Tabla IX.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.

2008		
#	NOMBRE	PROMOTOR
109	PARAJE DE SAN JOSE ETAPA 7	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
110	SENDEROS DEL SOL ETAPAS I,II,III,IV Y V	INSTITUTO DE LA VIVENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
111	URBIVILLA DEL PRADO ETAPAS 7,8 Y 9	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
112	BOCA DEL RIO ETAPAS I Y II	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
113	LOMAS DEL DESIERTO III	INSTITUTO DE LA VIVENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
114	LOMAS DEL DESIERTO II	INSTITUTO DE LA VIVENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
115	PASEO DE SANTA MONICA ETAPA 24	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
116	PUERTO CASTILLA ETAPA 2	CORPORATIVO INMOBILIARIO DEL NORTE, S.A. DE C.V.
117	LA FLORIDA ETAPA 3	SOCIEDAD PROMOTORA DE CASAS PLATINO S.A. DE C.V.
118	URBIVILLA DEL PRADO ETAPAS 10 Y 11	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
119	CONDOMINIO HABITACIONAL PRADOS DE SANTA ANITA III, MANZANAS E,F,G e I	INMOBILIARIA DIJOMI S.A. DE C.V.
120	URBIQUINTA GRANADA ETAPAS I AL VI	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
121	SAN FERNANDO	CONSTRUCTORA LAS VIRGENES S.A. DE C.V.
122	BANUS	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CUJACAN S.A. DE C.V.
123	RESIDENCIAL TARRAGONA	CONSTRUCCIONES TARRAGONA S.A. DE C.V.
124	PARAJE DE SAN ISIDRO 7	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
125	JARDENES DE ARAGON 11	INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
126	RINCONES DE ORIENTE ETAPA II	TRAMET CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.
127	TERRANOVA SUR ETAPA II	COSNTRUCTORA AVENUS S.A. DE C.V.
128	TERRANOVA SUR ETAPA 4	DESARROLLOS ALIANZA, S.A. DE C.V.
129	VIVEROS DE SAN LORENZO	ESCOBAR URIBE, S.A. DE C.V.
130	CONDOMINIO COMERCIAL PLAZA CONSULADO	ALAMO INMUEBLES S DE R.L. DE C.V.
131	RINCONES DE SANTA FE ETAPAS I-14	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
132	BOCA DEL RIO ETAPAS I Y II	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
133	PARAJES DE SAN JOSE ETAPA 8	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
134	VALLE DE ALLENDE ETAPA 2E	VIVEICA, S.A. DE C.V.
135	CANTO DE CALABRIA ETAPAS I Y II	ALTTA HOMES NORTE S. DE R.L. DE C.V.
136	CONDOMINIO HABITACIONAL BANUS II	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CUJACAN, S.A. DE C.V.
137	CONDOMINIO COMERCIAL RESERVA DEL VALLE	VIVEICA, S.A. DE C.V.
138	RESIDENCIAL LA FLORIDA ETAPA 4	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
139	URBIQUINTA GRANADA ETAPAS I Y II	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
140	PUERTO CASTILLA ETAPA 3	CORPORATIVO INMOBILIARIO DEL NORTE, S.A. DE C.V.
141	PARAJE DE SAN ISIDRO 6	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
142	VALLE DE SAN ELIZARIO	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
143	RINCONES DE SANTA FE II ETAPAS 1 Y 2	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.
144	RINCONES DE SANTA FE ETAPAS I-14	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE R.L. DE C.V.

Tabla X.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda,

2008		
#	NOMBRE	PROMOTOR
145	VILLAS DE ALCALA ETAPAS 1 AL 15	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
146	LA GRAN MANZANA ETAPA IV	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE RL DE CV.
147	RINCON DEL RIO II	DYMI INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE CV.
148	FORTAL DEL ROBLE ETAPAS V25 Y 28	CONSTRUCTORA YVA, SA. DE CV.
149	PASEO DE SANTA MONICA ETAPA 22	CONSTRUCTORA YVA, SA. DE CV.
150	SENDEROS DE SAN ISIDRO ETAPA XXIII	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
151	URMILLA DEL CAMPO ETAPAS 1,2 Y 8	INGENIERIA Y OBRAS SA. DE CV.
152	RINCONES DE SANTA FE ETAPAS 8,9 Y 12	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE RL DE CV.
153	BANUS	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE OLIJACAN SA. DE CV-
154	VALLE FUNDADORES ETAPA 1	VIVEICA, SA. DE CV.
155	BANUS II	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE OLIJACAN SA. DE CV-
156	PARAJE DE SAN JOSE ETAPAS 1 AL 5	CASAS RUBA SA. DE CV.
157	RESIDENCIAL GARDENO ETAPAS 1 AL 10	YVA, SA. DE CV.
158	RINCON DEL CIELO	INMOBILIARIA D.JOM SA. DE CV.
159	RESIDENCIAL TARRAGONA	CONSTRUCTORES TARRAGONA SA. DE CV.
160	LOS ANGELES I	GEYSER SA. DE CV.
161	CONDOMINIO HABITACIONAL "PANAMA"	RUBEN RAUL ORNELAS ARECO
162	CONDOMINIO HABITACIONAL "LOS ANGELES II"	GEYSER SA. DE CV.
163	PUERTO CASTILLA ETAPA 4	CORPORATIVO INMOBILIARIO DEL NORTE, SA. DE CV.
164	RESIDENCIAL ESPAÑOL ETAPA 5	IMPULSORA TOTAL, SA. DE CV.
2009		
#	NOMBRE	PROMOTOR
1	PARAJES DE SAN JOSE II ETAPAS 6 AL 9	CASAS RUBA SA. DE CV.
2	DON JULIO ETAPAS NI AL 4	DESARROLLOS INTEGRALES INMOBILIARIOS DE CIUDAD JUAREZ SA. DE CV.
3	RINCONES DEL AMANECER II	INMOBILIARIA CONSTRUCTORA CEDILLOS, SA. DE CV.
4	PARAJES DE SAN ISIDRO ETAPA 5	CASAS RUBA SA. DE CV.
5	ARBOLEDAS SAN FERNANDO	CONSTRUCTORA LAS VIRGENES SA. DE CV.
6	FORTAL DEL ROBLE II ETAPAS 1 AL 21	CONSTRUCTORA YVA, SA. DE CV.
7	MISIONES DE CREEL ETAPAS 1 AL 4	CONSTRUCCIONES ARYE SA. DE CV.
8	PARAJE DE SAN ISIDRO II ETAPAS A AL 9	RUBA DESARROLLOS SA. DE CV.
9	JARDINES DE SAN FRANCISCO ETAPAS 1 Y 2	HSECMEXICO SA INSTITUCION DE MANC MULTIPLE (RUBA)
10	SENDEROS DE ORIENTE ETAPAS I AL X	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
11	RESIDENCIAL LA FLORIDA ETAPA 5	PROMOTORA DE CASAS PLATINO SA. DE CV.
12	RINCONES DE SANTA FE ETAPA 10	ECOPOLIS DE JUAREZ 1 S. DE RL DE CV.
13	CONDOMINIO VILLAS DE LA ACEQUIA	INGENIERIA Y OBRAS SA. DE CV.

Tabla XI.- Fraccionamientos y Desarrolladores de Vivienda.

2009		
#	NOMBRE	PROMOTOR
14	DE LOS CERDA	SR. JOSE DONACIANO CERDA MONTOYA Y LA SRA MARIA CARMEN VAZQUEZ ALVARADO DE CERDA
15	DUNAS ETAPAS II Y III	CONSORCIO PROMOTOR DE INVERSIONES Y DESARROLLO S.A. DE C.V.
16	VILLAS LORETO	DESARROLLOS MARIMAR, S.A. DE C.V.
17	VALLE DIAMANTE	INMOBILIARIA DUJOM S.A. DE C.V.
18	LOS ANGELES I	GEYSER S.A. DE C.V.
19	VALLE DEL MARQUES ETAPAS 1-11	VIVEICA S.A. DE C.V.
20	JARDENES DE ARAGON 12	RUBA RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.
21	CONDOMINIO DEPARTAMENTOS TUNEZ	INMOBILIARIA ADAMOR S.A. DE C.V.
22	CONDOMINIO RINCON DEL MARMOL	ING. MANUEL ORTEGA ARMENDARIZ
23	URBIQUINTA GRANADA ETAPAS I-IV	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
24	PORTAL DEL ORIENTE	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
25	PUERTA DE ORIENTE	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
26	VALLE FUNDADORES ETAPAS 1,2,3 Y 4	VIVEICA S.A. DE C.V.
27	PARAJES DE SAN JOSE 9	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
28	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 1,2,3,4,6 Y 7	YVA, S.A. DE C.V.
29	PORTAL DEL ROBLE ETAPAS 8,9 Y 10	YVA, S.A. DE C.V.
30	URBIQUINTA GRANADA ETAPAS III Y IV	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
31	CONDOMINIO COYAVE	INGENIERIA Y OBRAS S.A. DE C.V.
32	BOCA DEL RIO ETAPA I	DYM INGENIEROS CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.
33	TERRANOVA SUR ETAPA 3	DESARROLLOS ALIANZA, S.A. DE C.V.
34	PEMEX	MARIA SOCORRO DURAN RUBIO
35	PORTAL DEL ROBLE II ETAPA 5	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
36	PORTAL DEL ROBLE II ETAPA 11	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
37	JARDENES DE SAN PATRICIO 3	INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
38	JARDINES DE ROMA ETAPAS III Y IV	INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
39	ISLA DEL ENCANTO	SR. LEOPOLDO CANZALEZ SANDOVAL
40	LAS HACIENDAS ORIENTE I (CONSTITUCION DE REGIMEN EN CONDOMINIO)	ALTTA HOMES NORTE S. DE RL. DE C.V.
41	LAS HACIENDAS ORIENTE I	ALTTA HOMES NORTE S. DE RL. DE C.V.
42	LOS BARRIOS	BERFIN S.A. DE C.V.
43	CONDOMINIO HABITACIONAL LOMAS DE LAS AGUILAS SUR	INMOBILIARIA DUJOM S.A. DE C.V.
44	CONDOMINIO HABITACIONAL LOMAS DE LAS AGUILAS NORTE	INMOBILIARIA DUJOM S.A. DE C.V.
45	LAS HACIENDAS ORIENTE I	ALTTA HOMES NORTE S. DE RL. DE C.V.
46	PORTAL DEL ROBLE II ETAPAS 12, 13 Y 14	CONSTRUCTORA YVA, S.A. DE C.V.
47	VALLE FUNDADORES ETAPAS 1,2,3 Y 4	VIVEICA S.A. DE C.V.
48	PARAJE DE ORIENTE 15	CASAS RUBA S.A. DE C.V.
49	VALLE FUNDADORES ETAPA 2	VIVEICA S.A. DE C.V.

### **I.3.- RECUPERACIÓN DE CARTERA O ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

#### **I.3.A.- Cartera vencida de vivienda**

En este contexto, el saldo de la cartera vencida en México se ha duplicado en solo tres años. El incremento de la morosidad entre los deudores de préstamos hipotecarios no solo está asociado a una menor disponibilidad de dinero para cumplir con los pagos, sino que también tiene una relación directa con el costo de los préstamos, a esto hay que sumar que la capacidad de pago ha disminuido debido al aumento del desempleo así como por la pérdida en el valor del ingreso.

Es un hecho que la morosidad en la cartera hipotecaria ha aumentado en 2008. Cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) muestran que para el sistema bancario en su conjunto pasó de 3.1% al cierre de 2007 a 3.4% en octubre de 2008. Ha aumentado el número de ciudades donde, o bien la morosidad ha comenzado a figurar o se ha elevado; sin embargo, una vista más a detalle revela su alto grado de concentración: basta con 26 ciudades para explicar cerca el 85% del aumento en la cartera vencida en 2008 respecto al cierre de 2007.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup>BBVA Bancomer con datos de Conafovi y notas periodísticas El avance reportado es al 14 de diciembre de 2008 para Infonavit, el resto a octubre

Vistas por grupos según su ubicación geográfica, las ciudades que más contribuyen a explicar el aumento en la morosidad en 2008 son las fronterizas, con 41%, seguidas de las del interior, 31%, y las de playa, 13%. En el primer grupo figuran, por orden de importancia: Tijuana, Cd. Juárez, Mexicali, Reynosa, Nuevo Laredo y Ensenada. También aparecen otras ciudades del norte del país, que aunque no son fronterizas, tienen fuerte vinculación industrial a la economía de Estados Unidos: Chihuahua, Hermosillo, Torreón, Saltillo, Tampico y Culiacán. Igualmente ligadas a la economía de EEUU pero por turismo, están diversas ciudades de playa: Los Cabos, Cancún, La Paz (BCS), Mazatlán, e incluso Acapulco. Este conjunto de ciudades explica cerca de dos tercios del aumento en la morosidad.<sup>41</sup>

El resto de ciudades que integran el grupo con mayor contribución al aumento en la morosidad se ubican principalmente en el centro del país: en el D.F. (Benito Juárez); el Estado de México (La Paz, Toluca y Coacalco); y Morelos (Cuernavaca). Para completar la lista aparecen ciudades del sureste del país, en Veracruz (Veracruz, Coatzacoalcos y Xalapa) y Chiapas (Tuxtla Gutiérrez).<sup>42</sup>

Es importante notar que en todas las ciudades referidas los ingresos por remesas se ubican por debajo del promedio nacional y las tasas de emigración internacional son, de acuerdo con los criterios del Consejo Nacional de Población (Conapo), bajas o muy bajas. Es decir, en el repunte de la morosidad hipotecaria

---

<sup>41</sup> BBVA Bancomer

<sup>42</sup> BBVA Bancomer con datos de Conafovi y notas periodísticas El avance reportado es al 14 de diciembre de 2008 para Infonavit

las remesas no parecen constituirse como un factor explicativo de su comportamiento.<sup>43</sup>

*“Información actualizada del Banco de México muestra que la morosidad entre los clientes de la banca comercial se está extendiendo a las empresas usuarias de crédito para financiar sus actividades, así como a los deudores de hipotecas, segmentos en que la cartera vencida está creciendo prácticamente al doble que los nuevos préstamos otorgados por las instituciones.*

*En diciembre del año 2008, la última información disponible, la cartera vencida en los préstamos a empresas y personas físicas con actividad empresarial alcanzó \$7 mil 10.74 millones de pesos, cifra 63% mayor a la reportada al cierre de 2006, cuando fue de \$4 mil 286.4 millones de pesos, informó el Banco de México. En el mismo periodo, el crédito otorgado por la banca a empresas creció a una tasa anual de 36.5%, para alcanzar al concluir 2007 la suma de \$482 mil 621.5 millones de pesos.*

*Una dinámica similar se observa entre los deudores de hipotecas. La cartera vencida en préstamo a la vivienda llegó en diciembre pasado a \$6 mil 600.26 millones de pesos, un incremento de 54.9% respecto del año inmediato anterior, agregó el banco central. En particular, la morosidad entre las personas que utilizaron crédito bancario para adquirir una vivienda de interés social llegó al cierre del ejercicio a \$1,901.16 millones de pesos, con un incremento anual de 56%.*

*Entre quienes adquirieron una vivienda media o residencial, la cartera vencida acumuló \$4 mil 699 millones de pesos, con un incremento respecto del nivel observado 12 meses antes de 54.5 por ciento.*

*Mientras, el crédito de la banca para la compra de vivienda alcanzó en 2007 la cifra de \$248 mil 466.29 millones de pesos, con un incremento anual de 23.7%, la mitad de la tasa de crecimiento de la cartera vencida en este segmento.”<sup>44</sup>*

En información del delegado del Instituto de la Vivienda, Jorge Vázquez en esta frontera manifestó que de alrededor de 600 viviendas de interés social cuyos beneficiarios cayeron en cartera vencida, se estima que en unas 200 casas se llegue finalmente al procedimiento de adjudicación para ser vendidas nuevamente

<sup>43</sup> BBVA Bancomer con datos de Conafovi y notas periodísticas El avance reportado es al 14 de diciembre de 2008 para Infonavit

<sup>44</sup>[http://www.metroscubicos.com/m3/index.m3?idarticulo=articulo\\_4\\_5\\_1045\\_1&idregion=0&idcanal=4](http://www.metroscubicos.com/m3/index.m3?idarticulo=articulo_4_5_1045_1&idregion=0&idcanal=4)

a personas que estén interesadas en adquirir vivienda en lo que resta del año 2009.

Por otro lado el delegado del IVI (instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua), expresó que en algunos de los casos las personas acuden de manera voluntaria para hacer la devolución porque son conscientes de que no están en condiciones de pagar y en otros casos acude algún familiar para notificar que la finca ya está desocupada.

El funcionario estatal dijo que personal del Instituto realiza constantemente recorridos por los principales fraccionamientos construidos por el IVI a fin de detectar aquellas viviendas que ya están deshabitadas y evitar que alguna persona interesada pretenda invadirlas.

Dijo que las casas son restauradas a fin de ofrecerlas nuevamente a la venta, en las mismas condiciones que cuando fueron vendidas inicialmente. *“En este momento estamos recuperando fincas, ya sea vía judicial o en forma voluntaria, para ponerlas nuevamente a la oferta al público en general y en este caso tienen que cumplir con los requisitos, como no tener propiedades, tener dependientes económicos y no ganar más de 2.5 salarios mínimos”.*<sup>45</sup>

---

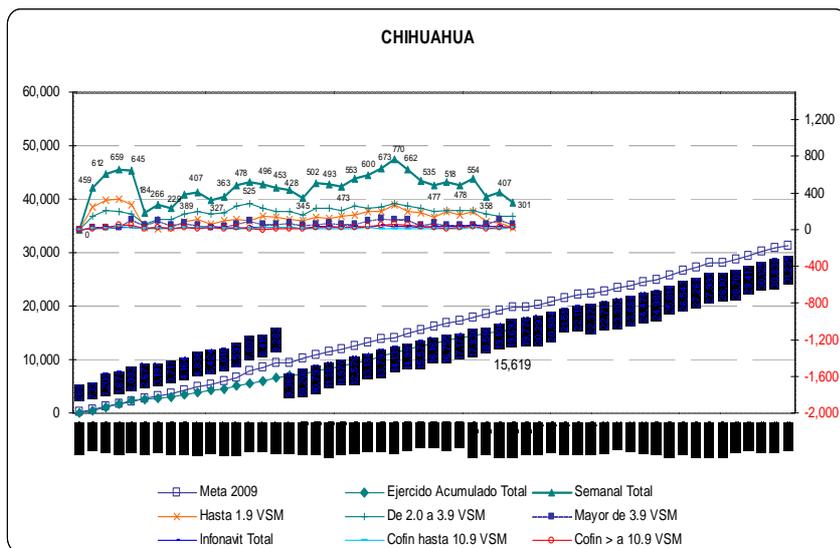
<sup>45</sup>[http://buroinmobiliario.com.mx/index.php?option=com\\_content&task=view&id=972&Itemid=178](http://buroinmobiliario.com.mx/index.php?option=com_content&task=view&id=972&Itemid=178)

La mayoría de las viviendas son las conocidas como pie de casa, que tienen 24 metros cuadrados de construcción y cuentan con todos los acabados en fraccionamientos como Real del Desierto.



Figura 5.- Casas del Fraccionamiento Real del Desierto.

### Avance de la meta de crédito de INFONAVIT en el Estado de Chihuahua



Gráfica 3.- Avance de metas de crédito de INFONAVIT en el Estado de Chihuahua.

Tabla XII.- Análisis semanal de crédito al 30 de Agosto del año 2009.

Análisis semanal de credito al 30 de Agosto de '09										
programa	meta anual	meta esta semana	avance form	avance auto	total	brecha	% form/POA	sema foro	% (F+Aut)/P	semaforo (F+AUT)
Hasta 1.99	11,500	7,251	4,792	939	5,731	-2459	66%		79%	
2.0 a 3.99	12,300	7,757	6,512	828	7340	-1245	84%		95%	
Inf >4.0	2,700	1,703	2,121	274	2395	418	125%		141%	
Inf Total	3,290	2,073	899	86	985	-1174	43%		48%	
cofi < 11.0	975	613	517	43	560	-96	84%		91%	
cofi > 11.0	470	295	541	13	554	246	183%		188%	
cofi AG	1,186	608	237	41	278	-371	39%		46%	
<b>TOTALES</b>	<b>32,421</b>	<b>20,300</b>	<b>15619</b>	<b>2224</b>	<b>17843</b>	<b>-4681</b>	<b>77%</b>		<b>88%</b>	

Tabla XIII.- Comparativa de Juárez – Chihuahua.  
Comparativo por Oficina

programa	META 2009	Análisis Oficina Juárez				Análisis Oficina Chihuahua			
		Meta anual 60%	Meta al día	Avance al día	% vs POA	Meta anual 40%	Meta al día	Avance al día	% vs POA
Hasta 1.99	11,500	6,900	4,351	2,656	61%	4600	2900	2136	74%
2.0 a 3.99	12,300	7,380	4,654	3,457	74%	4920	3103	3055	98%
Inf >4.0	2,700	1,620	1,022	954	93%	1080	681	1167	171%
Inf Total	3,290	1,974	1,244	483	39%	1316	829	416	50%
cofi < 11.0	975	585	368	242	66%	390	245	275	112%
cofi > 11.0	470	282	177	411	232%	188	118	367	311%
<b>TOTALES</b>	<b>31,235</b>	<b>18,741</b>	<b>11,816</b>	<b>8,203</b>	<b>69%</b>	<b>12,494</b>	<b>7876</b>	<b>7416</b>	<b>94%</b>
				53%				47%	

Tabla XIV.- Avance de metas del Estado de Chihuahua.  
Avance crediticio por municipio

Municipio	<=1.99		2.00 hasta 3.99		Mayor a 3.99		INF-TOT		COFIN Hasta 10.99		COFIN Mayor 10.99		Total Suma de Creditos	Total Suma de Inversion
	Suma de Creditos	Suma de Inversion	Suma de Creditos	Suma de Inversion	Suma de Creditos	Suma de Inversion	Suma de Creditos	Suma de Inversion	Suma de Creditos	Suma de Inversion	Suma de Creditos	Suma de Inversion		
JUAREZ	2,539	407,986,646	3,387	711,203,796	905	262,232,382	470	101,981,593	241	60,502,865	411	198,240,149	7,953	1,742,121
CHIHUAHUA	852	138,504,822	1,902	407,642,087	837	247,234,122	332	71,580,910	261	58,664,832	337	157,630,496	4,521	1,081,212
DELICIAS	332	52,845,503	256	52,891,530	106	29,125,833	26	5,711,970	3	1,156,735	8	3,790,625	731	145,525
AQUILES SERDAN	326	52,899,893	316	60,790,357	12	2,808,988							654	116,212
HIDALGO DEL PARRAL	265	42,230,713	142	28,906,731	43	12,037,414	9	2,113,356	3	771,886	3	1,236,650	465	87,212
CUAUHTEMOC	89	13,992,369	127	26,499,789	92	28,136,612	34	7,357,144	6	1,024,431	10	4,853,342	358	81,812
CANARJO	158	24,635,666	71	14,057,543	32	9,105,900	11	2,413,502	1	260,000	3	780,341	276	51,212
MICHOI	49	7,599,699	115	22,895,965	10	2,507,442					1	186,639	175	33,512
NUEVO CASAS GRANDES	61	9,959,509	40	8,523,635	40	11,365,248	12	2,669,231	1	365,716			154	32,912
JIMENEZ	52	8,101,313	59	12,728,176	9	2,573,215	2	378,860					122	23,712
AHUMADA	40	6,249,008	27	5,427,503	7	1,702,898							74	13,312
ALDAMA	4	679,637	48	10,121,177	11	3,495,113	2	285,865			1	1,127,000	66	15,712
PRAXEDIS G. GUERRER	10	1,571,132	3	636,200									13	2,212
SAUCILLO	2	303,190	8	1,907,622	3	858,837							13	3,012
QUINAGA			3	727,774	6	1,881,504							9	2,312
CASAS GRANDES	3	544,843			2	562,095	1	152,809					6	1,212
GUERRERO	4	701,043	1	242,865	11	258,806							6	1,212
ROSALES	1	131,314	4	842,894	1	338,521							6	1,312
ASCENSION	3	482,806											3	4,412
ALLENDE	1	143,087	1	193,655									2	3,412
CORONADO											2	1,480,000	2	1,480,000
SAN FRANCISCO DEL ORO			1	256,423	1	353,273							2	6,412
GUACHOCHI					2	619,778							1	1,112
NO CONOCIDO											1	183,992	1	1,112
MORIS					1	137,270							1	1,112
LA CRUZ			1	187,703									1	1,112
SANTA ISABEL	1	123,062											1	1,112
BOCOYNA									1	312,088			1	3,412
COYAME DEL SOTOL											1	575,700	1	5,700
<b>General</b>	<b>4,792</b>	<b>769,885,252</b>	<b>6,512</b>	<b>1,366,674,416</b>	<b>2,121</b>	<b>617,025,853</b>	<b>899</b>	<b>194,645,040</b>	<b>517</b>	<b>123,048,552</b>	<b>778</b>	<b>370,882,934</b>	<b>15,619</b>	<b>3,441,312</b>
	<b>49,259</b>	<b>7,822,101,620</b>	<b>112,642</b>	<b>24,689,458,969</b>	<b>47,618</b>	<b>12,170,943,831</b>	<b>43,796</b>	<b>8,534,884,040</b>	<b>13,515</b>	<b>2,970,403,630</b>	<b>14,320</b>	<b>7,270,699,475</b>	<b>275,190</b>	<b>63,458,412</b>

Tabla XV.- Créditos Formalizados en COFIN AG al 30 de Agosto de 2009.

CRÉDITOS FORMALIZADOS EN COFIN AG AL 30 DE AGOSTO DE 2009						
	FORMALIZADOS		AUTORIZADOS		TOTAL	
	Créditos	Monto Prom.	Créditos	Monto Prom.	Créditos	Monto Prom.
JUAREZ	132	130,395	20	139,358	152	131,574
CHIHUAHUA	98	124,008	21	140,035	119	126,836
DELICIAS	3	82,860			3	82,860
MEOQUI	1	143,209			1	143,209
HIDALGO DEL PARRAL	1	93,100			1	93,100
CUAUHTEMOC	1	88,384			1	88,384
CAMARGO	1	92,461			1	92,461
	237	126,711	41	139,705	278	128,628
	5%				4%	
<b>NACIONAL</b>	<b>4,661</b>	<b>128,750</b>	<b>1,578</b>	<b>141,829</b>	<b>6,239</b>	<b>132,058</b>

Tabla XVI.- Porcentaje por Entidades Financieras.  
Entidades Financieras

cred_financiera	INFONAVIT	COFIN hasta 10.99		COFIN Mayor a 10.99			Total general	
	TOTAL	APO	COFI	APO	COFI	COFAG		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
BANAMEX	899	3	21	9	14	12	958	44%
BANCA AFIRME	-	-	-	-	-	1	1	0%
BANCO DEL BAJIO	-	-	1	-	1	-	2	0%
BANCO INBURSA	-	-	1	2	1	-	4	0%
BANORTE	-	5	36	15	61	29	146	7%
BBVA BANCOMER	-	19	229	76	148	122	594	27%
CASA MEXICANA	-	-	27	-	1	-	28	1%
GE MONEY CREDITO	-	-	-	7	4	-	11	1%
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA	-	1	5	2	-	-	8	0%
HIPOTECARIA NACIONAL	-	4	8	2	7	1	22	1%
HIPOTECARIA SU CASITA	-	-	6	-	6	1	13	1%
HSBC	-	1	2	6	3	3	15	1%
ING	-	2	14	6	2	2	26	1%
PATRIMONIO	-	4	56	6	19	10	95	4%
REGIONAL DE MONTER	-	-	-	2	-	-	2	0%
SANTANDER	-	3	6	41	12	13	75	3%
SCOTIABANK INVERLAT	-	7	47	30	47	43	174	8%
SU CASITA HIPOTECARIA S.A. DE C.V. SOFOL	-	3	6	11	-	-	20	1%
<b>Total general</b>	<b>899</b>	<b>52</b>	<b>465</b>	<b>215</b>	<b>326</b>	<b>237</b>	<b>2,194</b>	
	41%	2%	21%	10%	15%	11%	100%	
<b>Total general</b>	<b>43,796</b>	<b>1,026</b>	<b>12,489</b>	<b>3,375</b>	<b>6,284</b>	<b>4,661</b>	<b>71,631</b>	3%
	61%	1%	17%	5%	9%	7%	100%	



*invadidas o traspasadas irregularmente, aunque también los casos de deudores ilocalizables o quienes han incumplido los convenios de pago.*

*El fideicomiso tendrá como órgano de control y supervisión un comité técnico integrado por representantes de los sectores obrero y patronal, así como de funcionarios del gobierno federal, pero el cobro será llevado a cabo por un tercero.*

*Para el organismo, se trata de un mecanismo complementario a las acciones para sanear su cartera vencida, con lo cual mantendrá el control de las cuentas para garantizar una solución a quienes muestren voluntad de pago.<sup>46</sup>*

El Congreso de la Unión citó a Víctor Borrás, director general del Infonavit, a comparecer y aclarar las recientes ventas de vivienda que se encuentra en cartera vencida.

En la actualidad el organismo del Infonavit ofrece 38 productos de reestructura, para facilitarles a los deudores el pago de su crédito.<sup>47</sup>

### **I.3.B.a.- Características de la vivienda adjudicada ó recuperada.**

En los siguientes documentos que se anexan se encuentra la información por vivienda ofertada en INFONAVIT, como son la dirección del inmueble, precio, los metros cuadrados de construcción, número de recamaras, número de espacios para auto y en algunos se encuentra foto del inmueble, se puede acceder a más información si se desea y se encontrara mas información detallada como por ejemplo: Metros cuadrados de terreno, número de baños con los que cuenta, edad del inmueble, etc.<sup>48</sup>

<sup>46</sup> <http://www.jornada.unam.mx/2007/06/29/index.php?section=economia&article=032n1eco>

<sup>47</sup> <http://www.el-universal.com.mx/finanzas/59354.html>

<sup>48</sup> <http://contacto.infonavit.org.mx/index.m3>

Tabla XVIII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

Se encontraron 263 propiedades

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
1	canon de peguis , Villa Residencial Del Real	120.400.00	30.700	1	1	43	
2	paseo de patric , Parajes Del Sur	130.000.00	95	1	1	277	
3	hacienda de la luz , Hacienda De Las Torres	130.000.00	95	95	1	540	
4	manuel de zequeida , Villas Del Sol I	130.000.00	100	1	2	230	
5	rivera de los olivos , RIVERS Del Bravo	133.630.10	33.50	2	1	70	
6	basasatchi , Villa Residencial Del Real	135.121.00	30.700	2	1	55	
7	francisco merquez , El Papalote	145.600.00	34.653	1	1	305	
8	rivera del cobre , Zaragoza	160.000.00	95	2	2	111	
9	Volcan nevado , Parajes de Oriente	160.000.00	90	1	1	115	
10	rivera bordes , Zaragoza	160.000.00	95	1	1	43	
11	ville de zonda , Lomas Del Rey	160.000.00	95	1	1	372	
12	senderos de alianza , San Isidro Rio Grande	160.000.00	95	1	1	40	
13	puerto de niza , Los Arcos	160.000.00	90	1	2	165	
14	rivera del salvador , Zaragoza	160.000.00	95	1	10	50	
15	bisacano , Valle	160.000.00	95	1	1	39	
16	rivera de monte carlo , Zaragoza	160.000.00	95	1	1	50	
17	villa verledo , Villas Del Valle	160.000.00	90	1	2	107	
18	senderos de quintaner , Valle	160.000.00	95	1	2	55	
19	rivera santin , Zaragoza	160.000.00	95	1	1	40	
20	rivera de allende , Zaragoza	160.000.00	95	1	1	51	

Tabla XIX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
21	baseaseachi poniente Villas Conifer	163,000.00	95	1	1	110	
22	PUERTO NIZA , El Repolote	160,000.00	37	1	1	1,400	
23	rivers de urique , Zaragoza	160,000.00	90	1	1	40	
24	Riveras de Gila , Fuente Del Sol	160,000.00	95	1	1	50	
26	RINDON DE EXTREMADURA , Rinconada De Las Torres	165,454.47	47.776	1	1	266	
26	villas de finanda , Villa Alegre	167,975.00	90	1	2	95	
27	rivers del panel , Riveras Del Brevo	165,097.95	33.09	1	1	52	
28	HACIENDA DEL SOL , Hacienda De Las Torres	170,000.00	33.210	1	1	260	
29	paseo de la cañada , Las Cumbres	172,000.00	34.553	1	1	112	
30	SAN MAURO , El Campanario	175,000.00	60	2	2	5,796	
31	batalla de tomson , Colinas Del Sur	175,000.00	95	1	1	106	
32	PIRAMIDE , Los Arcos	175,321.00	37.24	1	1	162	
33	rio cuerto , Ranjes Del Sur	175,312.43	47.1	2	1	41	
34	170000 , Haciendas Del Campanario	170,000.00	45	2	1	563	
36	AVE MIGUEL TALAMAS CAMANARI , San Rencisco tierra de fuego , Ranjes Del Sur	170,004.00	37	2	1	200	
36		100,000.00	50	2	1	11	
37	rosario , Ranjes Del Sur	160,131.60	35.49	1	1	133	
38	PLAYA DE CURACAO , Hacienda De Las Torres	162,000.00	40.12	1	1	145	
39	HACIENDA DEL SOL , Hacienda De Las Torres	162,949.00	33.210	1	1	164	
40	pedro ngari , Ranjes Del Sur	165,000.00	95	2	2	145	

Tabla XX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
41	pedro ngari , Ranjes Del Sur	165,000.00	95	2	2	145	
42	PUERTO NAPOLES , Las Ajenas	166,310.00	33.59	1	1	80	
43	hacienda tierra blanca , La Hacienda	166,400.10	33.05	1	1	101	
44	hacienda de la noria Hacienda De Las Torres	166,000.00	47.776	1	1	136	
46	domingo calen , Valle De Santiago	166,475.00	33.5	1	1	119	
46	hacienda de la noria Hacienda De Las Torres	167,000.00	40.12	1	1	136	
47	CARON DE URIQUE , Valle Del Sol	167,000.00	90	1	2	69	
48	CARON DE URIQUE , Valle Sur	167,000.00	95	1	1	34	
49	CARON DE URIQUE , Valle Sur	167,000.00	90	1	2	32	
60	oasis de nigelia , Fiederes Del Sol	167,000.00	95	2	2	159	
61	Air. Unidad , Las Palmas	167,000.00	90	1	1	90	
62	paseo de los monjes , Paseos De Las Palmas	167,000.00	90	1	2	107	
63	manuel martinez , Complejo Industrial Aeropuerto Amp	167,715.00	39.9	1	1	160	
64	corbeta , Hacienda De Las Torres	169,013.00	41.7	1	1	93	
66	COSTA CAJALQUERA Ranjes Del Sur	190,000.00	95	1	2	55	
66	ordenanza , Palmas Del Sol	190,000.00	95	2	2	101	
67	cedros de odora , Valle Del Sur	190,000.00	95	2	2	67	
69	HACIENDA DEL SOL , Hacienda De Las Torres	190,134.22	33.210	1	1	111	
69	villa mercedes , Valle De Santiago	190,475.00	34.9	1	1	106	
80	VILLA DE CURA , Ciudad Juárez Centro	190,475.60	34.9	1	1	137	

Tabla XXI.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
81	toronja roja , Solidaridad	202,645.08	64.24	2	1	42	
82	montes cervinos , Parajes Del Sur	202,779.00	38.62	2	1	8	
83	BAHIA BLANCA , Villas Del Solar	202,966.00	36.475	1	1	19	
84	canon de pegula , Villa Residencial Del Real	203,660.00	40.02	1	1	5	
85	AMP. LIBRAMIENTO AEROPUERTO , San Isidro Rio Grande	203,700.00	38	2	2	430	
86	CANON DE URIQUE , Villa Residencial Del Real	205,385.00	40.02	1	1	20	
87	valle de pasosa , Parajes de Oriente	206,071.10	39.9	1	1	53	
88	PORTAL DEL ALAMO , Salvaor	206,091.90	40.02	2	1	113	
89	hacienda majaca , Las Almeras	206,605.90	40.2	1	1	104	
90	real de castore , Colinas Del Sur	210,000.00	96	2	2	75	
91	playa de curacao , Hacienda De Las Tomez	210,000.00	52.275	1	1	11	
92	Palacio de Paquime , Tomez Del Sur	210,000.00	36	1	2	43	
93	TOMAS CAMANDARI , San Isidro Rio Grande	211,000.00	39	2	2	239	
94	pasos de los arcos , Valle Dorado	211,303.92	50.304	2	1	134	
95	CANON DE CEROCAHUI , Villa Residencial Del Real	211,522.53	40.02	2	1	14	
96	canon de cerocahui , Villa Residencial Del Real	211,522.53	40.02	1	1	93	
97	hacienda de la esperanza , Hacienda De Las Tomez	212,000.00	41.7	2	1	101	
98	PUERTO DUNQUERQUE , Tierra Nueva	212,000.00	38	2	2	229	
99	hacienda de la esperanza , Hacienda De Las Tomez	212,000.00	41.7	2	1	104	
100	henequen , Solidaridad	213,593.26	63.5	2	1	41	

Tabla XXII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
101	Hacienda del Valle , Hacienda De Las Tomez	215,000.00	96	2	2	188	
102	camino del potrero , Álamos	215,000.00	90	2	2	152	
103	hacienda de la noria , Hacienda De Las Tomez	216,269.36	40.12	1	1	131	
104	villas de san agosto , Villas Del Sol	217,974.00	100	2	2	60	
105	villas de san agosto , Valle Del Sur	218,000.00	120	2	2	53	
106	PLAYA DE VILLA DEL MAR , Hacienda De Las Tomez	218,118.00	54.97	2	1	16	
107	villas el portal , Villas De Salvaor	219,000.00	90	2	2	127	
108	refugio de la libertad , Parajes Del Sur	219,371.00	37.74	1	1	13	
109	Rivera de la silla , Zaragoza	220,000.00	96	2	2	82	
110	URANO , El Vergel	220,448.00	49.49	2	1	122	
111	arabe , Hacienda De Las Tomez	220,509.00	54.82	1	1	106	
112	puerto dunquerque , Tierra Nueva	222,318.00	48	2	1	8	
113	puerto dunquerque , Tierra Nueva	222,318.00	40	2	2	1	
114	AVE MANUEL TALAMAS CAMANDARI , San Francisco	223,000.00	46	3	1	388	
115	joaquin pandave , El Campanario	223,132.00	45.18	2	1	193	
116	caon cerocahui , Villa Residencial Del Real	224,000.00	40.02	1	1	8	
117	X CENTRO COMERCIAL PLAZA LAS TORRES , Hacienda De Las Tomez	225,000.00	50	2	2	4,742	
118	EJIDO CORCORDIA , Aguilas	225,000.00	42	2	2	194	
119	dunas de bilbao sur , Parajes de Oriente	226,285.40	46.504	2	1	56	
120	basaseachi oriente , Villa Residencial Del Real	228,035.00	30.709	1	1	11	

Tabla XXIII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
121	playa de caracoles , Hacienda De Las Torres	229,000.00	47.775	2	1	112	
122	jumanos , Las Montañas	229,709.32	48.651	1	1	49	
123	segundo de pedro meza , Oasis Revolución 1	230,000.00	96	2	2	526	
124	sierra de la Cabrera , Villas Del Bravo	230,000.00	96	2	2	56	
125	golfo de taranto , Oasis Revolución 1	230,000.00	90	2	2	399	
126	OSO POLAR , Eco 2000	230,000.00	64.97	3	2	38	
127	alce , Eco 2000	230,330.00	55.259	2	1	105	
128	hacienda agua azul , Hacienda De Las Torres	230,572.00	41.1	1	1	76	
129	andador deimos , Lucio Cabañas	232,000.00	120	3	2	124	
130	Calle Francisco Portillo (Juana Pavón No. 909) , Morelos I	233,000.00	50	2	1	2,494	
131	la canada , Las Arenas	233,870.80	48.651	2	1	5	
132	america del sur , Salvacar	234,833.00	47.817	2	1	26	
133	circuito semilla sur , Yolanda	234,906.00	90	2	2	168	
134	JUAN GABRIEL , Kilometro 20	235,000.00	48	2	2	284	
135	sebastian lopez , Parajes de Oriente	237,000.00	96	1	1	72	
136	VILLAS DE SAN ALEJANDRO , Los Años	237,205.89	50.84	2	1	17	
137	sierra madrona , Parajes Del Sur	237,259.00	50.237	2	1	59	
138	JANOS , Villas Del Solar	237,995.00	50.46	2	1	21	
139	patriotismo , Palmas Del Sol	238,676.00	48.512	2	1	69	
140	CAMINO DEL POTRERO , Quintas Del Sol	238,820.85	52.92	2	1	56	

Tabla XXIV.-Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
141	FRAGATA , Hacienda De Las Torres	239,305.00	45.925	2	1	72	
142	RURINO TAMAYO , Parajes Del Sur	239,771.12	45.551	2	1	55	
143	alburquerque , Paredes Del Sol	240,035.00	95	2	2	53	
144	HACIENDA LA ESPERANZA , Hacienda De Las Torres	240,554.59	45.925	2	1	5	
145	CORBETA , Hacienda De Las Torres	241,205.00	45.925	2	1	53	
146	playa de cuceaco , Hacienda De Las Torres	241,255.00	47.775	2	1	80	
147	ponciano garcia , Hacienda De Las Torres	241,746.30	50.922	2	1	57	
148	AMP. LIBRAMIENTO AEROPUERTO , San Isidro Rio Grande	243,400.00	45	3	2	307	
149	pergamino , Parajes Del Sur	245,049.00	47.1	1	1	9	
150	HACIENDA DE SANTA LUCIA , Hacienda De Las Torres	245,000.00	50	2	1	7	
151	villa del real , Valle De Santiago	245,117.00	51.92	2	1	110	
152	playa azul , Hacienda De Las Torres	247,000.00	54.097	1	1	39	
153	ajido porvenir , Las Cumbres	247,513.00	45.551	2	1	43	
154	hacienda la esperanza , Hacienda De Las Torres	248,504.72	45.925	1	1	47	
155	santa agrilina , Parajes de Oriente	250,000.00	50.03	2	1	9	
156	desierto de austroita , Parajes de Oriente	250,050.00	45.504	2	1	52	
157	valle de abdalagis , Las Montañas	251,915.00	50.45	2	1	45	
158	Calle 50 Pared. Mas. 20. Lte 12 , Morelos II	252,000.00	57	3	1	2,593	
159	playa cuceaco , Hacienda De Las Torres	253,551.00	54	2	1	54	
160	JUMANOS , Las Montañas	255,099.00	45.551	2	1	50	

Tabla XXV.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
161	FRAGATA , Hacienda De Las Tomes	256,236.00	46.928	1	1	33	
162	praderas de waterfill , Parajes de Oriente	257,338.00	56	2	1	46	
163	pradera del valle , Parajes de Oriente	257,338.20	56	2	1	51	
164	valle , Villas Del Sol I	257,787.00	50.46	2	1	21	
165	CANON DE PEGUIS , Villas Conifer	260,000.00	100	2	2	164	
166	villas de san augusto , Valle Del Sur	263,178.00	96	2	2	35	
167	la rioja , Parajes Del Sur	263,960.00	50.46	2	1	15	
168	hacienda del paisito , Hacienda De Las Tomes	265,000.00	49.995	2	1	90	
169	desierto de nubia , Hacienda De Las Tomes	266,000.00	60.922	2	1	20	
170	PRADERAS DEL SOL , Praderas Del Sol	266,242.00	66	2	2	62	
171	chiricahu , Rinconada De Las Tomes	269,727.00	55.65	2	1	26	
172	calle sexta , Tomes Del Pri	270,000.00	56	2	2	38	
173	boulevard zaragoza , Oasis Oriente	270,876.40	59.3325	2	1	135	
174	desierto de colorado , Hacienda De Las Tomes	274,600.00	60.922	2	1	97	
175	emilio pacheco col. praderas de las tomes , Pradera Dorada 1	275,000.00	51.33	2	1	757	
176	palacio de miita , Tomes Del Sur	280,000.00	60	2	2	69	
177	BERNARDO DE BALBUENA , Casas Grandes Infonavit 2a Secc.	280,000.00	84	3	1	26	
178	ARCADIA , Parques Industriales	280,000.00	112	2	2	17	
179	Nopales , Colinas Del Sur	280,000.00	54.98	2	1	48	
180	VISTAS DEL MANANTIAL ,	290,000.00	48	2	2	6	

Tabla XXVI.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
181	Av. de las tomes , Praderas Del Sol	291,289.00	52.32	2	2	134	
182	arabe , Hacienda De Las Tomes	291,633.00	84.51	2	1	83	
183	pradera del oriente , Patrias	295,000.00	64	2	1	26	
184	PRADERA DE JANOS , Las Montañas	296,447.00	74.7	2	1	74	
185	Hacienda Ojo de Agua , Hacienda De Las Tomes	300,000.00	61	2	2	100	
186	HACIENDA DE VALSEQUILLA , Hacienda Residencial	300,000.00	63	3	2	23	
187	tetzales , Azteca	300,000.00	50	2	2	135	
188	costa de marfil , Tecnológico Infonavit 1a Etapa	300,000.00	55	2	2	178	
189	AVE. TORRES , Universidad	301,900.00	51	2	2	294	
190	calle prieto , Hacienda De Las Tomes	310,000.00	70	2	2	1,684	
191	Manuel Acuña y Navojos , Francisco Sarabia	315,000.00	75	5	1	524	
192	ALAZAN , Hacienda De Las Tomes	320,000.00	64	2	2	306	
193	BALTICO , Rincones Del Sol	320,000.00	61	3	2	292	
194	ANASTASIO PANTOJA , Oasis Revolución 1	320,000.00	80	3	1	727	
195	día del agronomo , El Fortín	320,000.00	64	3	2	97	
196	durango , Juárez	320,000.00	46	2	1	171	
197	ENCINO BLANCO , Colinas Del Sol	320,000.00	50	2	2	174	
198	cond santa angela , Misiones Del Real	322,606.00	50.03	2	1	143	
199	C. Jesus Moreno Baca , Hacienda De Las Tomes	323,000.00	50.46	2	2	411	
200	FRACC. PARAJES DEL SOL, CALLE DAMIAN FORMENT, Parajes Del Sur	325,000.00	50	2	1	34	

Tabla XXVII.-Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
201	Rincon de Aragón , Rinconada De Las Torres	320,000.00	62.44	2	1	61	
202	Calle Sol de La Amistad , Praderas Del Sol	330,000.00	67.034	2	2	654	
203	AZABACHE , Hacienda De Las Torres	330,000.00	54	2	2	255	
204	PASEO DE LOS GODRIONES , Paseo Del Alba	330,000.00	50	3	2	2	
206	QUITECO , Hacienda De Las Torres	330,000.00	66	2	2	247	
206	esteban hernandez , Educación	330,000.00	63	2	2	77	
207	CALAD , Bosques De Salvador	338,000.00	66	3	1	640	
208	Calle Pradera de cebadillas 9645 , Hacienda De Las Torres	340,000.00	61.17	3	2	43	
209	PASEO DE LOS ZENZONTLES , Paseo Del Alba	340,000.00	55	2	2	17	
210	playa cuicaco , Hacienda De Las Torres	342,529.65	121.6	2	1	15	
211	nueva vizcaya , Villa Colonia Infonavit	360,000.00	96	3	3	54	
212	chiricoyas , Aeropuerto Infonavit Amp	360,000.00	140	3	1	321	
212	desierto de mojave , Oasis Revolución 2	360,000.00	63	2	4	56	
214	pradera del oriente , Zaragoza	360,000.00	62	3	1	6	
216	Paseo de Papagayos , Paseo Del Alba	360,000.00	71.33	3	1	360	
216	Oasis de Israel , Oasis Revolución 1	360,000.00	76	2	2	121	
217	luis calderon vega , Miguel Gómez Morán	360,000.00	56	2	2	13	
218	AVE. TORRES , Universidad	364,600.00	62	2	2	206	
219	Sierra de Chihuahua Cte . , Praderas Del Sur	369,000.00	22.15	2	2	12	
220	ANASTASIO RANTOJA , Oasis	370,000.00	70	2	1	416	

Tabla XXVIII.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
221	Calle Emancipación de Balbuena , Casas Grandes Infonavit Croc	371,000.00	49.99	3	1	2,243	
222	JOSE LUIS PEDROZA , Nuevo Juárez Infonavit	375,000.00	75	3	1	165	
223	FERNANDO PACHECO PARRA , Solidaridad	385,988.00	54.24	2	1	25	
224	manuel gorrallo , Oasis Revolución 1	390,000.00	70	3	2	169	
225	Cocoyoc , Rincones Del Valle	390,000.00	140	2	1	109	
226	carlos chavira becerra , Miguel Gómez Morán	390,000.00	96	3	2	20	
227	antonio delgado , Jardines Del Valle	390,000.00	69.17	3	2	227	
228	NOPALES SUR , Colinas Del Sur	400,000.00	87	3	1	83	
229	AVE. DE LAS TORRES , Universidad	416,000.00	70	2	2	208	
230	Av. torres y libramiento , Praderas Del Sol	430,000.00	71	3	2	892	
231	Paracho , Erendira	450,000.00	91	2	2	36	
232	DEL ARBOL , Durango	460,000.00	66	2	2	5	
233	AVE. DE LAS TORRES , Universidad	468,600.00	80	3	2	264	
234	Murcia , Santa Rosa	474,050.00	202.62	3	1	181	
235	FLORESTA , Panamericano	538,000.00	94	3	2	977	
236	Region de Porto , Jardines De San Carlos I	550,000.00	64	3	2	42	
237	Profesor Aquino Loredo , Partido Iglesias	551,950.00	127.57	3	1	176	
238	Romulo Gallegos , Partido Iglesias	560,000.00	94	3	1	324	
239	belizario dominguez , El Campanario	575,000.00	116	2	2	217	
240	San Jacinto , Paseo De Sta. Mónica	580,000.00	110	3	2	74	

Tabla XXIX.-Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
241	Calafia , Valle Dorado	580,000.00	120	3	1	29	
242	Quinta Esperanza , Quintas Del Valle	660,000.00	120	3	2	1,713	
243	JUPITER , Waterfall Rio Bravo	687,770.00	95	3	2	272	
244	de la brisa , Fuentes Del Valle	750,000.00	1.5	3	2	9	
245	region de aménada , Jardines De San Carlos I	750,000.00	94	3	2	70	
246	C. Ghana , Oasis Sur	750,000.00	160	4	3	361	
247	Quinta Marcela , Quintas Del Valle	750,000.00	105	3	2	143	
248	Rancho Florido , Pradera Dorada 2	750,000.00	140	3	3	174	
249	Paraguay Sur , Ex Hipódromo	759,050.00	362	3	1	383	
250	JUPITER , Waterfall Rio Bravo	837,200.00	116	3	2	184	
251	QUINTA ELSA , Quintas Del Valle	870,000.00	140	3	2	137	
252	Artículo 31 , Burócrata 2a Secc.	911,050.00	158	3	1	92	
253	PANAMERICANA , Panamericano	950,000.00	191	3	2	231	
254	PLAN DE AYALA , Ex Hipódromo	970,000.00	363.58	5	1	285	
255	Yautepec , Cuemavaca	993,600.00	118.39	3	4	104	
256	JUPITER , Waterfall Rio Bravo	1,008,700.00	140	3	2	170	
257	JUPITER , Waterfall Rio Bravo	1,016,400.00	140	3	2	152	
258	Rio Danubio , Fuente De Los Nogales	1,150,000.00	275	4	2	133	
259	Parque Amor , Lince	1,200,000.00	250	5	1	69	
260	Parque Amor , Lince	1,200,000.00	250	5	1	71	

Tabla XXX.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

	Dirección	Precio	m2c	rec	Estac.	Visitas	Foto
261	Parque Amor , Lince	1,350,000.00	245	6	2	85	
262	Vinnera , Monte Carlo	1,400,000.00	134.736	3	2	887	
263	SAN DIEGO DE ALCALA , Misiones Fritz	1,700,000.00	200	3	2	11	

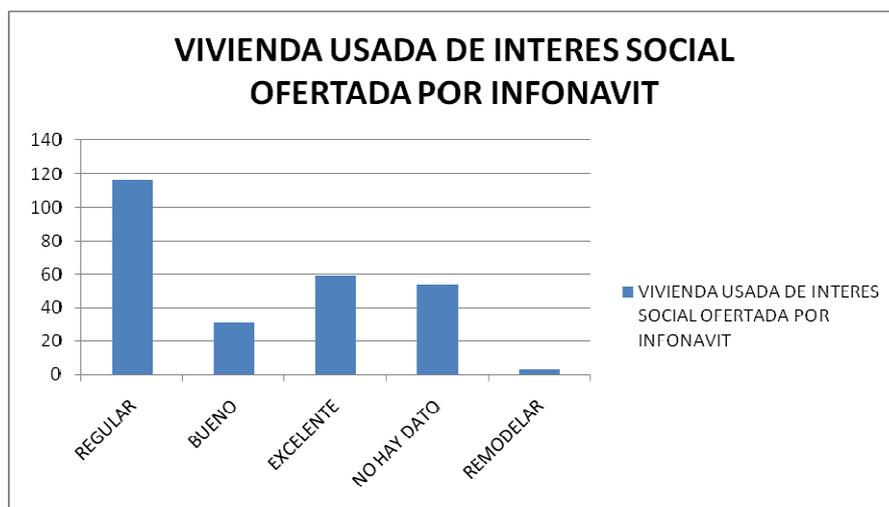
### I.3.B.b.- El estado de conservación de las viviendas adjudicadas.

En la vivienda usada de interés social que oferta el INFONAVIT de las 263 viviendas adjudicadas o por dación en pago<sup>49</sup> que se encuentran en Ciudad Juárez, los porcentajes son:

<sup>49</sup> <http://contacto.infonavit.org.mx/>

Tabla XXXI.- Estado de conservación de la vivienda.

ESTADO DE CONSERVACION	TOTAL DE VIVIENDA
REGULAR	116
BUENO	31
EXCELENTE	59
NO HAY DATO	54
REMODELAR	3



Gráfica 4.- porcentaje de estado de conservación de la vivienda



Figura 6.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.



Figura 7.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.



Figura 8.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.



Figura 9.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.



Figura 10.- Vivienda usada ofertada en Ciudad Juárez.

#### I.4.- REFERENTES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ADJUDICADA Ó RECUPERADA EN EL ÁMBITO NACIONAL

##### I.4.A.- ¿Qué sucede en otras ciudades del país?

*"México, 18 de septiembre.- Debido a los problemas económicos que enfrenta el país, el director general del INFONAVIT, Víctor Manuel Borrás Setién reconoció que se ha incrementado la cartera vencida en la dependencia y el aumento de morosos será mayor si la CROC cumple la amenaza de suspensión de pagos de créditos a nivel nacional, por parte de los trabajadores afiliados a esta central obrera.*

*El funcionario expuso que la cartera vencida es del 4.3 por ciento a nivel nacional, pero en Veracruz alcanza el 6.6 por ciento y va a la alza, debido a los ajustes de personal en el sector empresarial.*

*Entrevistado en el aeropuerto de esta ciudad, Víctor Manuel Borrás rechazó que la situación económica del país afecte las finanzas de la institución, y no se prevé ningún ajuste en el presupuesto del INFONAVIT para el 2009.*

*Sin embargo, admitió que la difícil situación económica provocó que la cartera vencida de la institución se sitúe en 4.3 por ciento del total de créditos asignados, mientras que en Veracruz la cartera asciende a un 6.6 por ciento.*

*"Es cierto que hay problemas de carteras vencidas en algunos estados, como es el caso de Veracruz que es un índice algo elevado, pero fuera de eso los planes se vienen desarrollando de manera normal", apuntó.*

*Dijo que se mantiene un diálogo con la dirigencia nacional de la Confederación Revolucionaria Obrera Campesina para evitar que sus afiliados cumplan con sus amenazas de suspender sus aportaciones porque dicha situación si impactaría las finanzas de la institución.*

Borrás Setién manifestó que si bien se incrementó la cartera vencida del INFONAVIT, todavía se encuentra en niveles "manejables" y se llevan a cabo negociaciones con los trabajadores que han caído en mora para encontrar soluciones a sus problemas.

Apuntó que la cartera vencida no afectará las proyecciones para el otorgamiento de créditos y se cumplirá con la meta de 500 mil financiamientos, de los cuales ya se habían otorgado 320 mil. "El INFONAVIT no depende del gobierno federal para operar, por eso sentimos que vamos a terminar el año cumpliendo con la meta de 500 mil créditos otorgados para este año", expuso.

Adicionalmente, comentó, las empresas constructoras estructuraron una estrategia para adquirir materiales nacionales e importados conjuntamente, para obtener mejores precios por volumen y evitar que el alza en los precios de los insumos impacte aún más a los trabajadores.

Por último, refirió que el INFONAVIT ha cubierto con el seguro a los derechohabientes, los daños sufridos en fraccionamientos durante la temporada de lluvias e inundaciones, como ocurrió con 500 viviendas en Ciudad Juárez, Chihuahua.<sup>50</sup>

"En el caso de Durango se han ejercido unas 400 promociones en el 2008 y durante el 2007 se tuvieron algunas 275, pero reiteró que son créditos que se tienen que recuperar para poder otorgar más créditos a otras personas que tienen derecho".<sup>51</sup>

## I.5.- FACTORES QUE INCIDEN EN EL VALOR DE UNA VIVIENDA

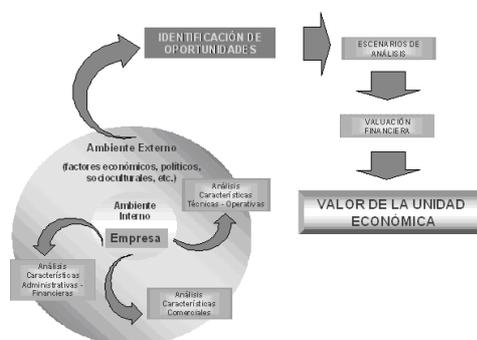


Figura 11.- Factores.

### I.5.A.- Factores políticos

<sup>50</sup><http://www.elfinanciero.com.mx/ElFinanciero/Portal/cfpages/contentmgr.cfm?docId=144716&docT ipo=1&orderby=docid&sortby=ASC>

<sup>51</sup> <http://www.elsiglodedurango.com.mx/noticia/161238.refrito-la-cartera-vencida-infonavit.html>

Las políticas gubernamentales proveen tanto oportunidades como amenazas para el valor de la unidad económica, dependiendo del régimen regulatorio impuesto por el gobierno.<sup>52</sup>

- Reglamentaciones sobre uso de suelo y zonificación
- Reglamentaciones sobre construcción y seguridad
- Leyes de protección ambiental
- Seguridad pública
- Obras públicas
- Política fiscal
- Programas de vivienda y desarrollo urbano
- Reglamentaciones sobre la industria y el comercio<sup>53</sup>

#### **I.5.B.- Factores sociales**

Los patrones de comportamiento de la sociedad pueden generar o destruir valor a la unidad económica en la medida en que esta cuente con la capacidad de aprovecharlos favorablemente. Entre los patrones de comportamiento, se encuentran la estructura demográfica, calidad de vida y patrones de actividad recreativa<sup>54</sup>, y estos pueden ser:

- Estrato socioeconómico de la población

---

<sup>52</sup> Diario Oficial del día viernes 9 de enero del año 2009 página 10

<sup>53</sup> Información proporcionada por la Ing. Gracia María Martinelli Pincione

<sup>54</sup> Diario Oficial del día viernes 9 de enero del año 2009 página 10

- Crecimiento o declinación de la población
- Ocupación predominante
- Estilos y estándares de vida
- Conformación familiar<sup>55</sup>

### **I.5.C.- Factores económicos**

Estos factores influyen en el valor de la unidad económica de acuerdo a las perspectivas actuales y futuras de la economía o economías a las cuales pertenece el mercado objetivo de la unidad económica valuada<sup>56</sup>. Como pueden ser:

- Nivel de ingresos de los habitantes
- Niveles de ahorro
- Oportunidades y tendencias de empleo
- Oferta y demanda
- Disponibilidad de dinero y crédito y niveles de las tasas de interés
- Producción de bienes y servicios
- Actividad de negocios en general
- Niveles de precios
- Niveles de impuestos a la propiedad<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Información proporcionada por la Ing. Gracia María Martinelli Pincione

<sup>56</sup> Diario Oficial del día viernes op cit.

<sup>57</sup> Información proporcionada por la Ing. Gracia María Martinelli Pincione

## **CAPÍTULO II**

### **DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **II.1.- DISEÑO DE LOS INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.**

La hipótesis planteada para este trabajo de investigación es la siguiente: *“En virtud de la recesión económica mundial, muchos propietarios de viviendas de interés social tuvieron que entregar las mismas, por lo que actualmente existe una cantidad considerable de viviendas de interés social rescatadas que están en proceso de comercialización y a precios por debajo del mercado, se propone efectuar un trabajo de investigación para determinar cuál es el impacto en los valores de venta de vivienda de interés social nueva”,* para la comprobación de la misma se hizo necesario diseñar los siguientes instrumentos de recolección de información de campo:

#### **II.1.A.- Hoja de registro de información de campo del estado de las viviendas.**

De la vivienda usada ofertada por segunda vez por los promotores de vivienda el número de casas que se revisó el estado de conservación y para eso se clasificó en *Regular, Bueno, Excelente, No hay dato y A remodelar,* el instrumento se muestra a continuación:

Tabla XXXII.- Estado de conservación.

ESTADO DE CONSERVACION	TOTAL DE VIVIENDA
REGULAR	
BUENO	
EXCELENTE	
NO HAY DATO	
REMODELAR	

**I.1.B.- Encuesta para medición de la deseabilidad de las viviendas “usadas”.**

Se diseñó un instrumento de recolección de información tipo encuesta para aplicarse a los dueños de los bienes inmuebles de las zonas aledañas al punto de estudio en cuestión, con el objeto de conocer la deseabilidad, las ventajas que pudiera tener la vivienda usada el cual se estructura de la siguiente forma:

**INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN PARA APLICAR A LA POBLACIÓN**

- 1.- ¿Sabe usted que instituciones crediticias de vivienda han recuperado vivienda de aquellos derechohabientes que no pudieron pagarla? \_\_\_\_\_  
1=Si                    2=No
- 2.- ¿Sabe usted que los órganos crediticios de vivienda recuperada van a volver a ofrecer la misma en venta? \_\_\_\_\_  
1=Si                    2=No
- 3.- ¿Estaría dispuesto usted a contraer un adeudo por vivienda recuperada (no nueva)? \_\_\_\_\_  
1=Si                    2=No
- 4.- ¿Qué desventajas encuentra usted en una vivienda usada que se vuelve a ofrecer en venta? (1=Si, 2=No)

a).- Puede estar dañada	
b).- Puede tener vicios ocultos	
c).- Ya ha sido modificada en su diseño	

5.- Considera usted que una casa usada (recuperada en oferta) puede tener la misma funcionalidad que una nueva? \_\_\_\_\_

1=Si                      2=No

6.- ¿Hasta qué porcentaje de su valor nuevo estaría dispuesto usted a pagar por una vivienda recuperada? \_\_\_\_\_

1=90-100%    2=80-89%    3=70-79%    4=60-69%    5=Menos del 60%

7.- ¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada, ¿con qué facilidades cree usted que podría comprar dicha vivienda? (1=Si, 2=No)

a).- Menor precio de venta	
b).- Menor tasa de interés	
c).- Mayor plazo de pago	
d).- Seguro de cobertura contra defectos	

8.- En una escala del 0 al 10, ¿qué deseabilidad tiene para usted la compra de una casa usada que se recuperó por una institución de crédito? \_\_\_\_\_

## II.2.- Universo y Muestra.

Para iniciar con la investigación se tomaron dos zonas de influencia determinadas la componen del Fraccionamiento Hacienda de las Torres y el Fraccionamiento Riveras del Bravo, existiendo más vivienda usada recuperada, habitantes de los fraccionamientos o colonias de la zona circundante a estos dos fraccionamientos.

El radio de las zonas de influencia comprende las siguientes colonias y/o fraccionamientos.

Tabla XXXIII.- Colonias aledañas a los fraccionamientos de estudio.



Posteriormente se procedió a determinar el tamaño de la muestra de propietarios a la que se le aplicó la encuesta, por medio de la fórmula estadística de tamaño de muestra para poblaciones finitas.

El universo de estudio consta de un total de 13,398 personas mayores de edad. Para definir el tamaño de la muestra se empleó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{p(1-p)}{\frac{h^2}{Z^2} + \frac{p(1-p)}{N}}$$

Donde:

n = tamaño de la muestra

p = 0.3 (probabilidad de ocurrencia)

h = .05 (precisión del estudio)

Z = 1.96 (coeficiente de confianza del 95%)

N = Tamaño de la población.

Sustituyendo los valores se tiene:

$$n = \frac{0.3(1-0.3)}{\frac{0.05^2}{1.96^2} + \frac{0.3(1-0.3)}{13,398}}$$

n = 314 personas mayores de 18 años.

Para el diseño de la muestra se efectuó una distribución proporcional del resultado del tamaño de la muestra entre las diversas colonias objetos del estudio, obteniendo lo siguiente:

Tabla XXXIV.- Muestra de las colonias dentro del radio de investigación.

COLONIA	PERSONAS MAYORES DE 18 AÑOS	PORCENTAJE	MUESTRA
Praderas de la Sierra	3,553	27%	85
Praderas de las Torres	2,161	16%	50
Aguilas de Zaragoza	4,337	32%	100
Patria	771	6%	19
Papalote	2,576	19%	60
<b>Total</b>	<b>13,398</b>	<b>100%</b>	<b>314</b>

### II.3.- APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE INFORMACION.

Se aplicaron las encuestas a los habitantes de las cinco colonias y/o fraccionamientos circundantes a las dos colonias y/o fraccionamientos a estudiar. La elección de las viviendas a encuestar se hizo aleatoriamente en campo.

Para aplicar el instrumento de recolección fue necesario contar con los planos de las colonias correspondientes, para organizar el recorrido y la distribución de las viviendas que se iban a encuestar, para ello primeramente se

identificó en un plano de la mancha urbana del municipio de Ciudad Juárez, Chihuahua la ubicación de cada una de las colonias y/o fraccionamientos y se hizo la visita correspondiente.

## II.4.- ANÁLISIS DE DATOS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS.

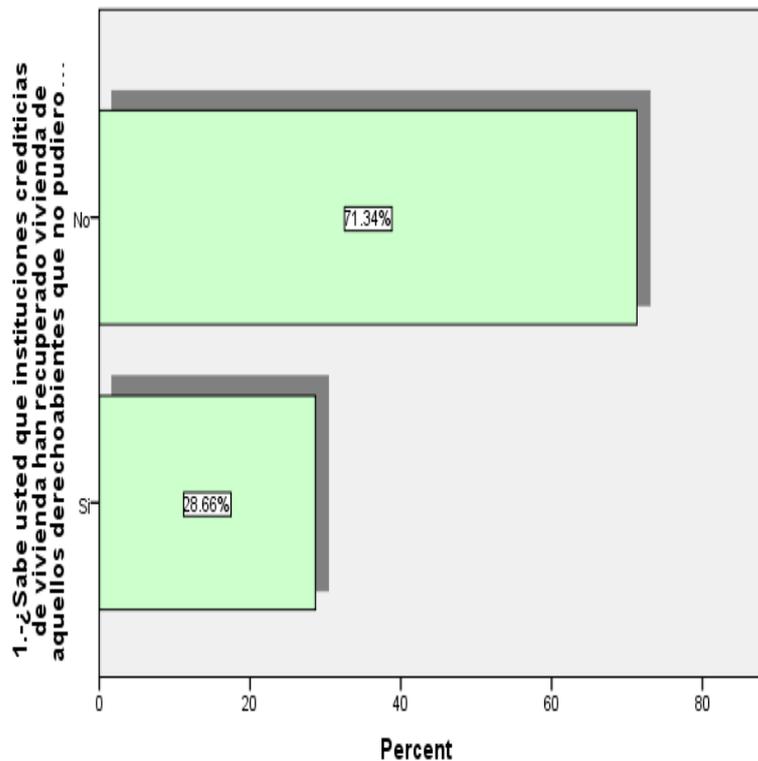
### II.4.A.- Análisis descriptivo.

Tabla XXXV.- Vivienda recuperada de instituciones crediticias.

**1.-¿Sabe usted que instituciones crediticias de vivienda han recuperado vivienda de aquellos derechoahientes que no pudieron pagarla?**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	90	28.7	28.7	28.7
	No	224	71.3	71.3	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

1.-¿Sabe usted que instituciones crediticias de vivienda han recuperado vivienda de aquellos derechohabientes que no pudieron pagarla?



Gráfica 5.- Vivienda recuperada de instituciones crediticias.

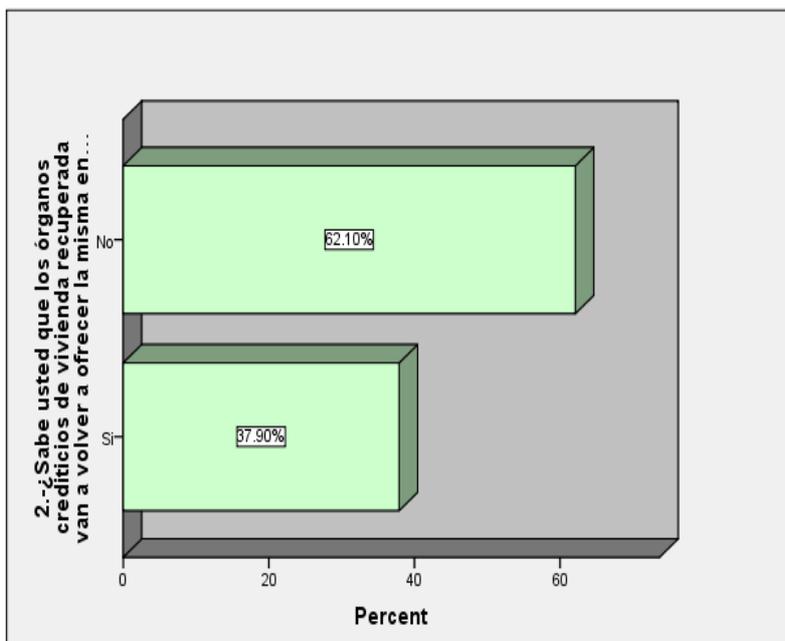
Como se puede observar el 71.34% de los entrevistados no saben que instituciones crediticias de vivienda han recuperado vivienda de los derechohabientes que no pudieron pagarla, mientras que el 28.66% sí lo sabe.

Tabla XXXVI.- vivienda recuperada y ofertada nuevamente.

2.-¿Sabe usted que los órganos crediticios de vivienda recuperada van a volver a ofrecer la misma en venta?

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Si	119	37.9	37.9	37.9
No	195	62.1	62.1	100.0
Total	314	100.0	100.0	

2.-¿Sabe usted que los órganos crediticios de vivienda recuperada van a volver a ofrecer la misma en venta?



Gráfica 6.- Vivienda recuperada y ofertada nuevamente.

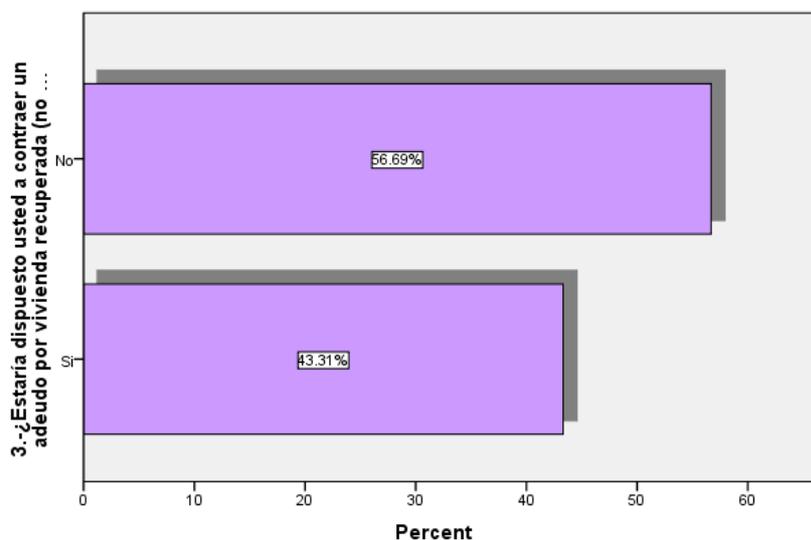
Como se puede observar el 52.2% de los entrevistados no saben que los órganos crediticios de vivienda recuperada van a volver a ofrecer la misma en venta, mientras que el 37.90% sí lo saben.

Tabla XXXVII.- Compararía vivienda recuperada (no nueva).

3.-¿Estaría dispuesto usted a contraer un adeudo por vivienda recuperada (no nueva)?

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Si	136	43.3	43.3	43.3
No	178	56.7	56.7	100.0
Total	314	100.0	100.0	

3.-¿Estaría dispuesto usted a contraer un adeudo por vivienda recuperada (no nueva)?



Gráfica 7.- Compararía vivienda recuperada (no nueva).

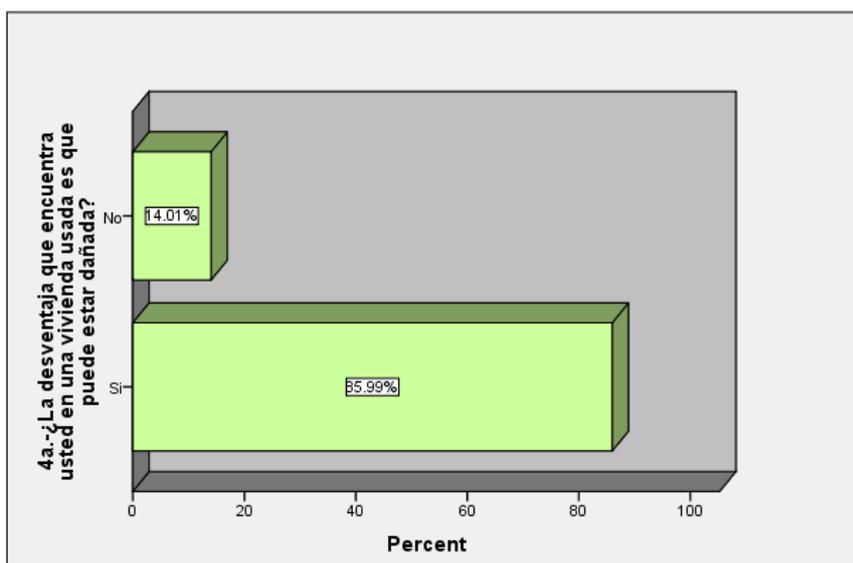
Como se puede observar el 56.69% de los entrevistados no estarían dispuestos a contraer un adeudo por vivienda recuperada (no nueva), mientras que el 43.31% considera que sí estaría dispuesto.

Tabla XXXVIII.- Puede estar dañada la vivienda usada.

4a.-¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que puede estar dañada?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	270	86.0	86.0	86.0
	No	44	14.0	14.0	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

4a.-¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que puede estar dañada?



Gráfica 8.- Puede estar dañada la vivienda usada.

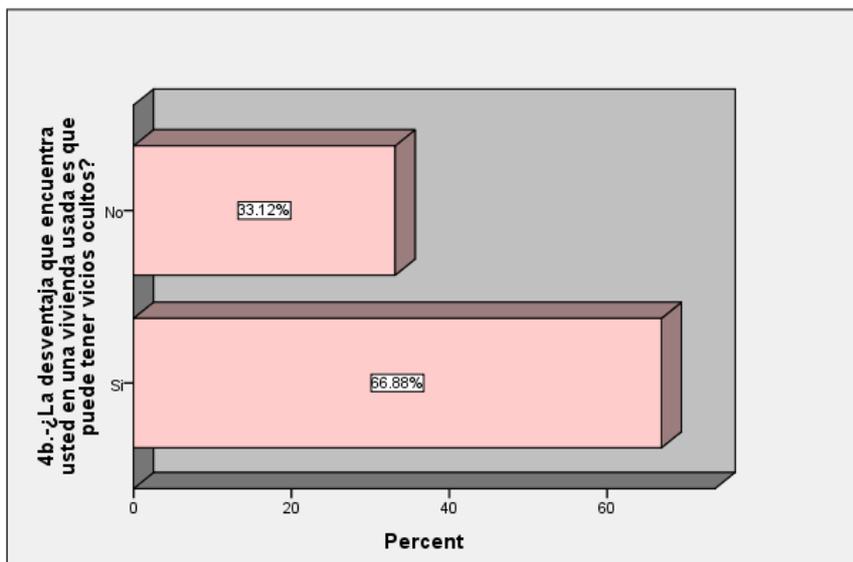
Como se puede observar el 85.99% de los encuestados encuentra la desventaja que puede estar dañada en la vivienda usada, mientras que el 14.01% considera que no.

Tabla XXXIX.- Vicios ocultos de la vivienda usada.

4b.-¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que puede tener vicios ocultos?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	210	66.9	66.9	66.9
	No	104	33.1	33.1	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

4b.-¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que puede tener vicios ocultos?



Gráfica 9.- Desventaja de vivienda usada.

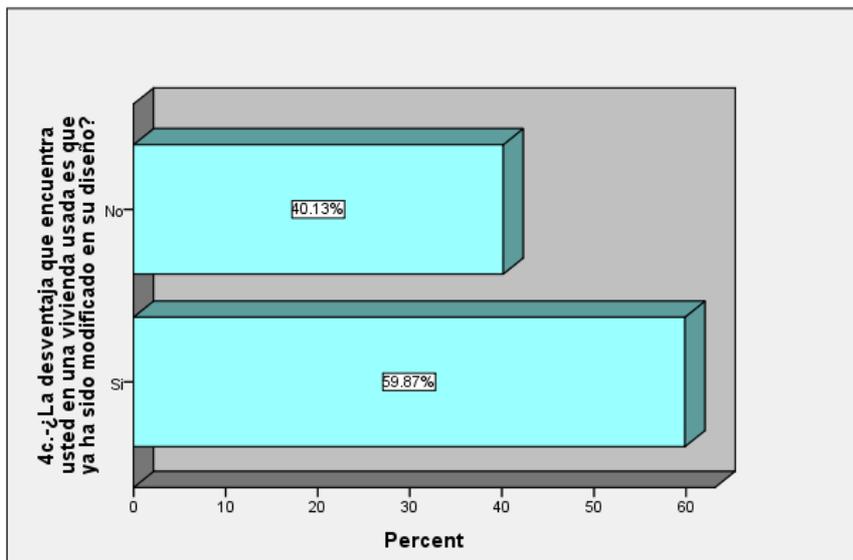
Como se puede observar el 66.88% de las personas entrevistadas considera que encuentra desventaja tener vicios ocultos la vivienda usada, mientras que el 33.12% considera que no.

Tabla XL.- Desventaja de vivienda usada que ha sido modificada en su diseño.

4c.-¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que ya ha sido modificado en su diseño?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	188	59.9	59.9	59.9
	No	126	40.1	40.1	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

4c.-¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que ya ha sido modificado en su diseño?



Gráfica 10.- Desventaja de vivienda usada que ha sido modificada en su diseño.

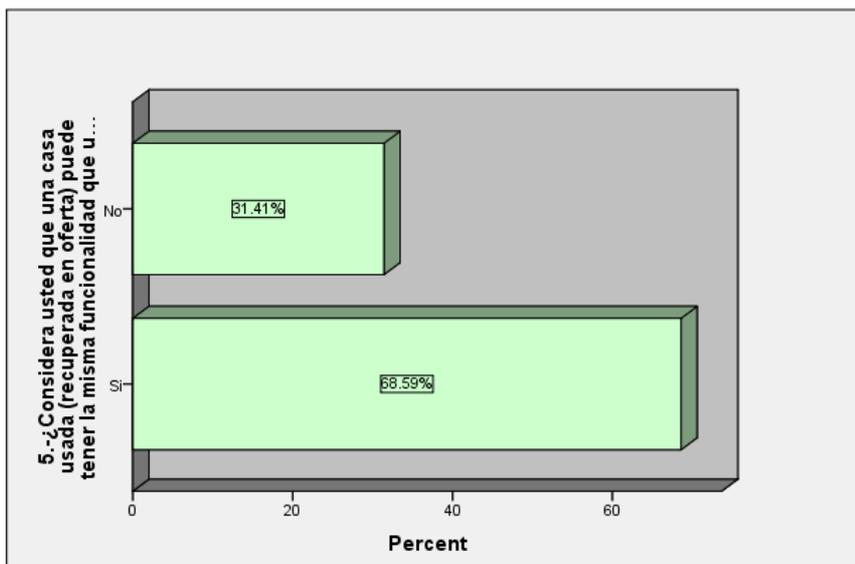
Como se puede observar el 59.87% de los entrevistados considera que encuentran desventaja en la vivienda usada que ha sido modificado en su diseño, mientras que el 40.13% considera que no.

Tabla XLI.- Desventaja de vivienda usada puede tener la misma funcionalidad que una nueva

5.-¿Considera usted que una casa usada (recuperada en oferta) puede tener la misma funcionalidad que una nueva?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	214	68.2	68.6	68.6
	No	98	31.2	31.4	100.0
	Total	312	99.4	100.0	
Missing	System	2	.6		
Total		314	100.0		

5.-¿Considera usted que una casa usada (recuperada en oferta) puede tener la misma funcionalidad que una nueva?



Gráfica 11.- Desventaja de vivienda usada que ha sido modificada en su diseño.

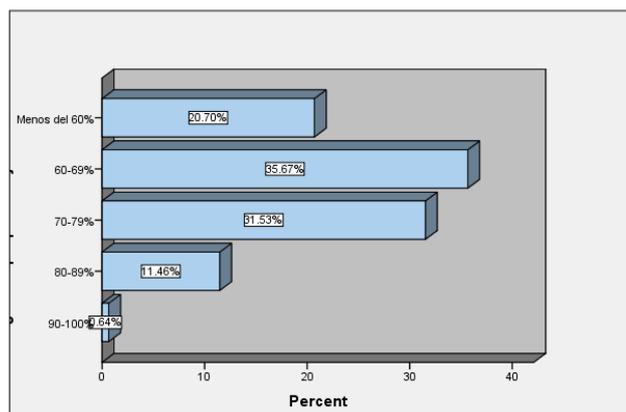
Como se puede observar el 68.59% de los entrevistados considera que puede tener la misma funcionalidad una vivienda usada (recuperada en oferta) que una nueva, mientras que el 31.41% considera que no.

Tabla XLII.- Porcentaje de valor nuevo que está dispuesto a pagar por vivienda recuperada.

**6.- ¿Hasta qué porcentaje de su valor nuevo estaría dispuesto usted a pagar por una vivienda recuperada?**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 90-100%	2	.6	.6	.6
80-89%	36	11.5	11.5	12.1
70-79%	99	31.5	31.5	43.6
60-69%	112	35.7	35.7	79.3
Menos del 60%	65	20.7	20.7	100.0
Total	314	100.0	100.0	

**6.- ¿Hasta qué porcentaje de su valor nuevo estaría dispuesto usted a pagar por una vivienda recuperada?**



Gráfica 12.- Porcentaje de valor nuevo que está dispuesto a pagar por vivienda recuperada.

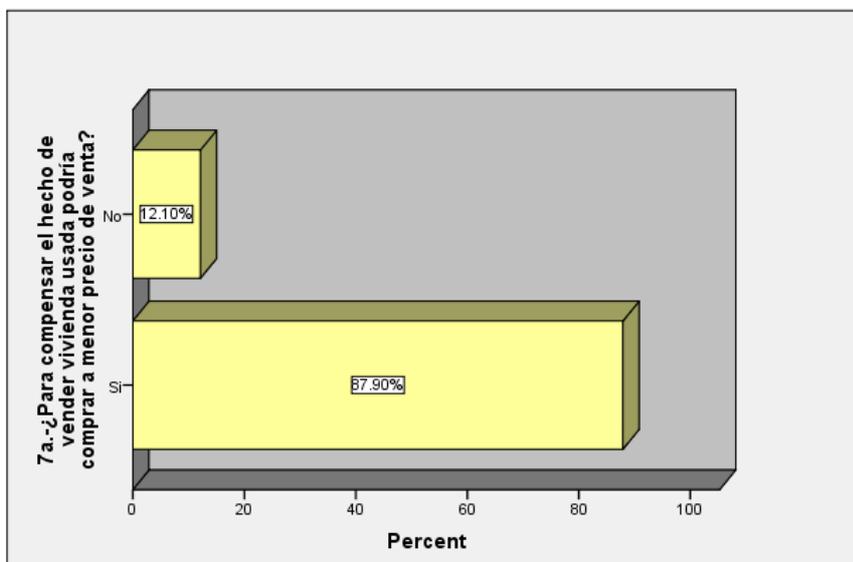
Como se puede observar el 35.67% estaría dispuesto a pagar en un rango de 60-69% de su valor nuevo por una vivienda recuperada, el 31.53% estaría dispuesto a pagar en un rango de 70-79% de su valor nuevo, mientras que el 20.70% estaría dispuesto a pagar de menos del 60% de su valor nuevo y el restante .64% estaría dispuesto a pagar el en un rango de 90-100%.

Tabla XLIII.- Compra de vivienda a menor precio para compensar que sea vivienda usada.

7a.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar a menor precio de venta?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	276	87.9	87.9	87.9
	No	38	12.1	12.1	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

7a.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar a menor precio de venta?



Gráfica 13.- Compra de vivienda a menor precio para compensar que sea vivienda usada.

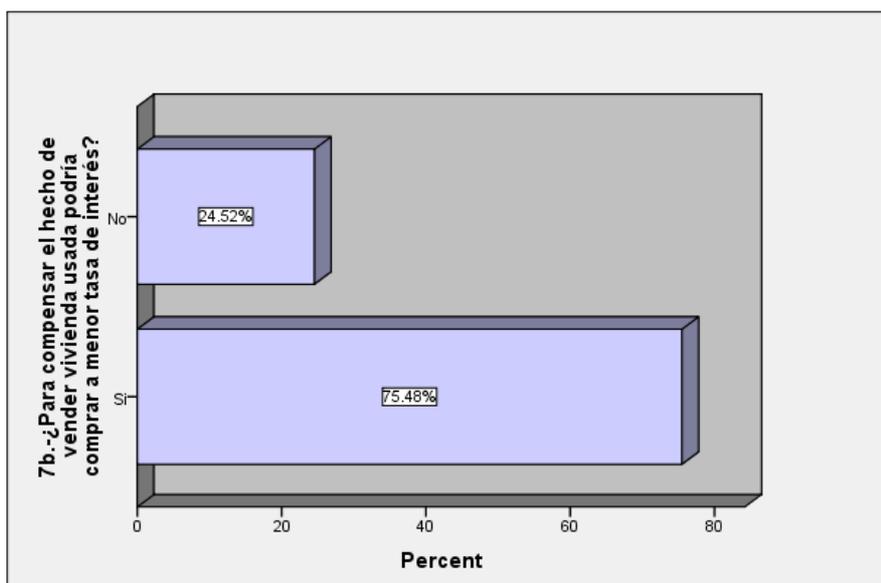
Como se puede observar el 87.90% de las personas entrevistadas considera que para compensar el hecho de vender vivienda usada sí podría comprar a menor precio de venta, mientras que el 12.10% considera que no.

Tabla XLIV.- Comprar vivienda a menor tasa de interés para compensar que sea vivienda usada.

**7b.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar a menor tasa de interés?**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	237	75.5	75.5	75.5
	No	77	24.5	24.5	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

**7b.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar a menor tasa de interés?**



Gráfica 14.- Comprar vivienda a menor tasa de interés para compensar que sea vivienda usada.

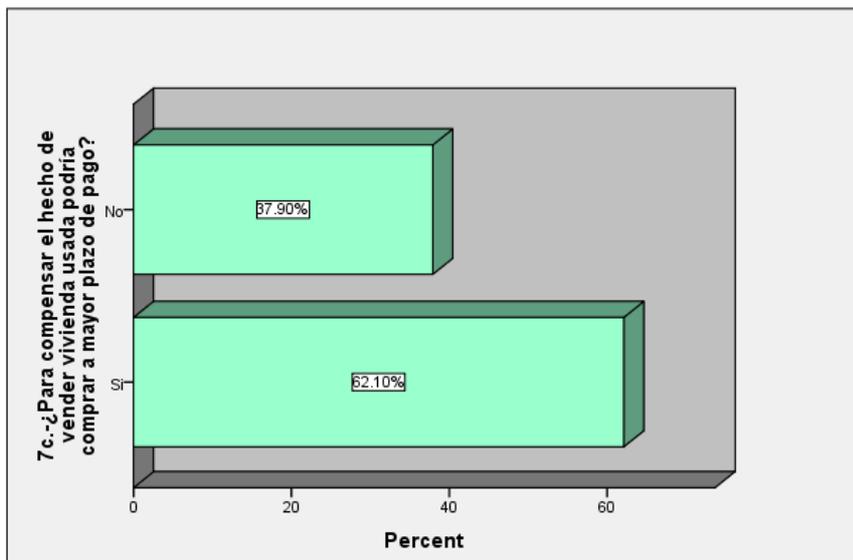
Como se puede observar el 75.48% de los entrevistados considera que sí podría comprar a menor tasa de interés para compensar el hecho de vender vivienda usada, mientras que el 24.52% considera que no.

Tabla XLV.- Comprar a mayor plazo de pago para compensar que sea vivienda usada.

7c.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar a mayor plazo de pago?

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	195	62.1	62.1	62.1
	No	119	37.9	37.9	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

7c.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar a mayor plazo de pago?



Gráfica 15.- Comprar a mayor plazo de pago para compensar que sea vivienda usada.

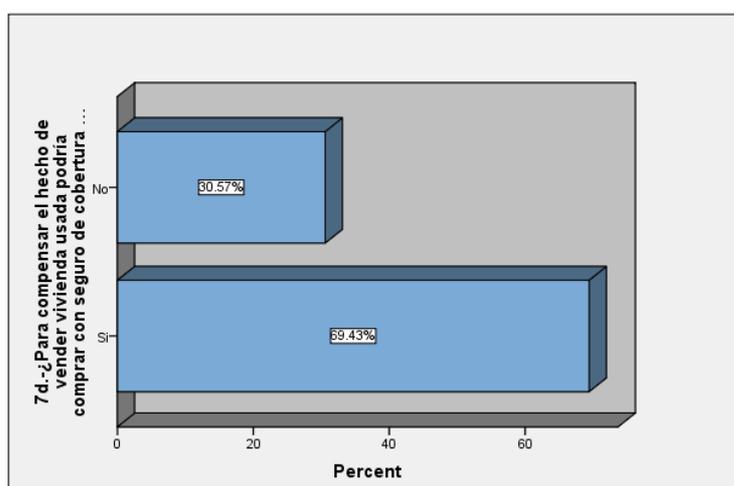
Como se puede observar el 62.10% de los entrevistados considera que sí podría comprar a mayor plazo de pago para compensar la venta de vivienda usada, mientras que el 37.90% considera que no.

Tabla XLVI.- Seguro de cobertura contra defectos para compensar que sea vivienda usada.

**7d.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar con seguro de cobertura contra defectos?**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Si	218	69.4	69.4	69.4
	No	96	30.6	30.6	100.0
	Total	314	100.0	100.0	

**7d.-¿Para compensar el hecho de vender vivienda usada podría comprar con seguro de cobertura contra defectos?**



Gráfica 16.- Seguro de cobertura contra defectos para compensar que sea vivienda usada.

Como se puede observar el 69.43% de los entrevistados consideran que sí comprarían vivienda con seguro de cobertura contra defectos, para compensar el hecho de ser vivienda usada, mientras que el 30.57% consideran que no.

Tabla XLVII.- Deseabilidad que tiene para comprar una casa usada.

**Statistics**

8.- En una escala del 0 al 10, ¿qué deseabilidad tiene para usted la compra de una casa usada que se recuperó por una institución de crédito?

N	Valid	314
	Missing	0
Mean		6.0430
Median		6.0000
Mode		5.00
Std. Deviation		2.14466
Range		10.00
Minimum		.00
Maximum		10.00

Como se puede observar de 314 personas entrevistadas sin ninguna emisión que deseabilidad tiene la compra de una casa que se recuperó por una institución de crédito en con el análisis cuantitativo nos arrojo la media 6.0430, la mediana 6.0000, la moda 5.00, la desviación estándar 2.14466, en rango de 10.00, donde el mínimo es .00 y el máximo es 10.00.

## II.5.- ELABORACION DE ESTUDIOS DE VALOR

<b>AVALUO</b>	
<b>I.- ANTECEDENTES</b>	
<b>SOLICITANTE DEL AVALÚO:</b>	
<b>VALUADOR:</b>	LDI. MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ
<b>FECHA DEL AVALÚO:</b>	OCTUBRE DE 2009
<b>INMUEBLE QUE SE VALÚA:</b>	TERRENO Y FINCA
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD:</b>	PRIVADA.
<b>PROPIETARIO DEL INMUEBLE:</b>	SRA MONICA GABRIELA MENA GONZALEZ
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO:</b>	CONOCER EL VALOR PARA TRASLADO DE DOMINIO
<b>FECHA DE INSPECCION</b>	OCTUBRE DE 2009
<b>VIGENCIA DEL AVALUO</b>	UN AÑO
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b>	CALLE JESUS MORENO BACA #9613      FRACCIONAMIENTO HACIENDA DE LAS TORRES
<b>CLAVE CATASTRAL</b>	1-231-55-15      LOTE 15 MANZNA B
<b>II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS</b>	
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>	HABITACIONAL DE TIPO DE INTERES SOCIAL
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:</b>	CASAS HABITACION DE UNA O DOS PLANTAS TIPO
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN:</b>	95%
<b>POBLACIÓN:</b>	NORMAL DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO BAJO.
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>	MINIMA Y SIN REGISTROS OFICIALES
<b>USO DE SUELO:</b>	HABITACIONAL
<b>VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:</b>	CALLE MEZQUITAL COMO ACCESO PRINCIPAL AL FRACCIONAMIENTO.



VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO									
<b>A) DEL TERRENO:</b>									
SUPERFICIE		VALOR UNITARIO		COEFICIENTE DE DEMÉRITO		VALOR PARCIAL			
120.00	M <sup>2</sup>	\$	700.00		\$	84,000.00	\$	84,000.00	
<b>B) DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>									
TIPO	ÁREA	VAL.NVO.REP.		DEMÉRITO		REPOSICIÓN		VALOR PARCIAL	
				Tabla de ROSS HEIDECKE					
UNO	54.097	M <sup>2</sup>	\$	3,031.76	0.9582	\$	3,002.99	\$	162,452.75
							VALOR DE LA CONSTRUCCION		\$ 162,452.75
<b>VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:</b>								\$	246,452.75
<b>VALOR DE MERCADO:</b>								\$	265,000.00
VIII.- CONCLUSION									
<b>VALOR :</b>								\$	265,000.00
<b>SON: (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M. N.)</b>									
ESTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR PARA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A LOS 27 DÍAS DE OCTUBRE DE 2009.									
NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN <b>NO</b> TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL M									
<hr/> <b>MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ</b> lic. Dis int.									

# AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

SOFIA MESA VALLEJO

**VALUADOR:**

LIC. MARTHA BEARTIZ TEXCAHUA VAZQUEZ

**FECHA DEL AVALÚO:**

OCTUBRE DE 2009

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:**

TERRENO Y FINCA

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

PRIVADA.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

RITA CRUZ JIMENEZ

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

CONOCER EL VALOR PARA TRASLADO DE DOMINIO

**FECHA DE INSPECCION**

FEBRERO DE 2009

**VIGENCIA DEL AVALUO**

UN AÑO

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

MANZANA SN. JOSE LOTE 26 ARABE #91 18 FRACCIONAMIENTO HACIENDA DE LAS TORRES 1 RA E

**CLAVE CATASTRAL**

001-347-065-028

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:**

CASA HABITACION DE INTERES SOCIAL

**ÍNDICE DE SATURACIÓN:**

95%

**POBLACIÓN:**

NORMAL DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO BAJO.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

BAJA. LA PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

**USO DE SUELO:**

HABITACIONAL

**VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:**

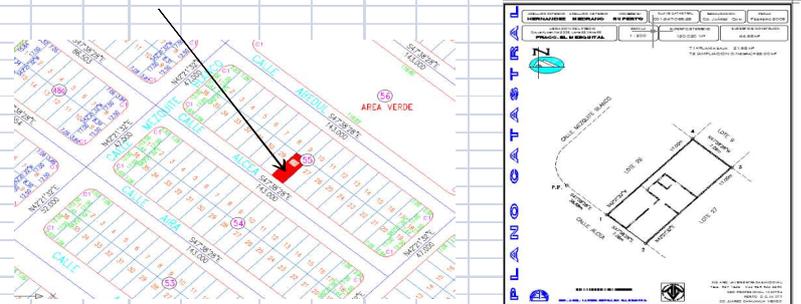
AV DE LAS TORRES

**SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO.**

■ Agua potable	■ Camellones	■ Transporte público
■ Energía Eléctrica	■ Arbotantes metálicos	■ Áreas jardinadas
■ Alumbrado público	■ Postes de concreto	■ Escuelas primarias
■ Hidrantes	■ Nomenclatura	■ Escuelas secundarias
■ Drenaje sanitario	■ Señalamientos viales	■ Iglesias
■ Banquetas	■ Semaforización	■ Comercios de barrio
■ Guarniciones	■ Televisión por cable	■ Centros comerciales
■ Pavimento asfáltico	■ Líneas telefónicas	■ Bancos
■ Pavimento de concreto	■ Gas natural	■ Oficinas de gobierno
■ Hospitales	■ Recolección de basura	

**III.- TERRENO**

**UBICACIÓN DEL TERRENO**



**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

SEGÚN PLANO CATASTRAL PROPORCIONADO.			
PUNTO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDA
1 AL 2	SE 47° 38' 28"	7.06 M	CALLE ALCEA
2 AL 3	NE 42° 21' 32"	17.00 M	LOTE 27
3 AL 4	NW 47° 38' 28"	7.06 M	LOTE 9
4 AL 1	SW 42° 21' 32"	17.00 M	LOTE 29

**ÁREA TOTAL:** 120.020 M<sup>2</sup>

**TOPOGRAFÍA:** PLANA.

**CONFIGURACIÓN:** LOTE REGULAR

**CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:** IRRELEVANTES



VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO						
<b>A) DEL TERRENO:</b>						
SUPERFICIE		VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEMÉRITO		VALOR PARCIAL	
120.02	M <sup>2</sup>	\$ 547.12			\$ 65,665.34	\$ 65,665.34
<b>B) DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>						
TIPO	ÁREA	VAL.NVO.REP.	DEMÉRITO	REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL	
			Tabla de ROSS HEIDECKE			
UNO	21.680	M <sup>2</sup> \$ 3,145.00	0.9582	\$ 3,013.54	\$ 65,333.53	
DOS	23.000	M <sup>2</sup> \$ 3,145.00	0.6388	\$ 2,009.03	\$ 46,207.60	
	44.680	M <sup>2</sup>	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		\$ 111,541.12	
<b>VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:</b>					\$ 177,206.47	
<b>VALOR COMERCIAL</b>					\$ 192,206.00	
VIII.- CONCLUSION						
<b>VALOR :</b>					\$ 192,206.00	
SON: (NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 73/100 M. N.)						
ESTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR PARA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A LOS 27 DÍAS DE OCTUBRE DE 2009.						
NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN <b>NO</b> TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL M.						
<hr/> <b>MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ</b> licenciada en diseño de interiores.						

# AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

**VALUADOR:**

LDI MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ

**FECHA DEL AVALÚO:**

OCTUBRE DE 2009

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:**

TÉRRENO Y FINCA

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

PRIVADA.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

**FECHA DE INSPECCION**

OCTUBRE DE 2009

**VIGENCIA DEL AVALUO**

UN AÑO

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

CALLE HACIENDA DE LA NORIA # 10051

FRACCIONAMIENTO HACIENDA DE LAS TORRES LLL

**CLAVE CATASTRAL**

1-231-028-043-0097

lote 43 manzana E

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

HABITACIONAL CLASE MEDIA DE NIVEL SOCIO ECONÓMICO MEDIO BAJO

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:**

CASAS DE UNO O DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD

**ÍNDICE DE SATURACIÓN:**

85%

**POBLACIÓN:**

NORMAL DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO BAJO.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

BAJA. LA PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

**USO DE SUELO:**

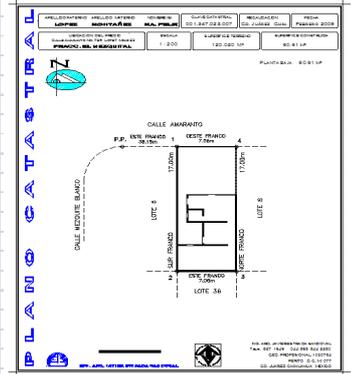
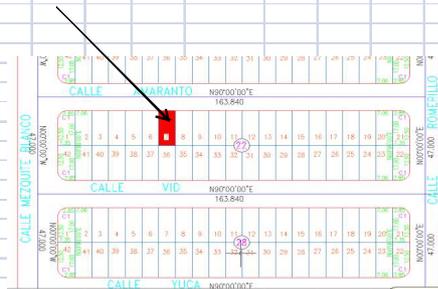
HABITACIONAL

**VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:**

CALLE MEZQUITAL COMO ACCESO PRINCIPAL AL FRACCIONAMIENTO.

III.- TERRENO

UBICACIÓN DEL TERRENO



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SEGÚN PLANO CATASTRAL PROPORCIONADO.

PUNTO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDA
1 AL 2	SUR FRANCO	13.00 M	C-98
2 AL 3	ESTE FRANCO	4.69 M	C-80
3 AL 4	NORTE FRANCO	13.00 M	CON AREA VERDE
4 AL 1	OESTE FRANCO	4.5 M	CON BANQUETA

ÁREA TOTAL:

73.075 M2

TOPOGRAFÍA:

PLANA.

CONFIGURACIÓN:

LOTE REGULAR

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

IRRELEVANTES



FACHADA PRINCIPAL

## VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

### A) DEL TERRENO:

SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEMÉRITO	VALOR PARCIAL
73.08 M <sup>2</sup>	\$ 700.00	\$ 51,152.50	\$ 51,152.50

### B) DE LA CONSTRUCCIÓN:

TIPO	ÁREA	VAL.NVO.REP.	DEMÉRITO	REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
UNO	47.775 M <sup>2</sup>	\$ 2,478.52	0.9582	\$ 2,502.50	\$ 119,556.94

### VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:

\$ 170,709.44

### VALOR DE MERCADO:

\$ 187,000.00

## VIII.- CONCLUSION

**VALOR:** \$ 187,000.00

SON: (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M. N.)

ESTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR PARA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A LOS 27 DÍAS DE OCTUBRE DE 2009.

NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL M

**MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ**

lic. Ds. Int.

# AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

**VALUADOR:**

LDI MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ

**FECHA DEL AVALÚO:**

OCTUBRE DE 2009

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:**

TERRENO Y FINCA

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

PRIVADA.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

VIRGINIA LOPEZ MENDOZA

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

**FECHA DE INSPECCION**

OCTUBRE DE 2009

**VIGENCIA DEL AVALUO**

UN AÑO

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

CALLE RIVERA SANTIN # 345

FRACCIONAMIENTO RIVERAS DEL BRAVO ETAPA LL

**CLAVE CATASTRAL**

01-338-040-044-0000

lote 44 manzana 6

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

HABITACIONAL CLASE MEDIA DE NIVEL SOCIO ECONÓMICO MEDIO BAJO

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:**

CASAS DE UNO O DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD

**ÍNDICE DE SATURACIÓN:**

85%

**POBLACIÓN:**

NORMAL DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO BAJO.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

BAJA. LA PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

**USO DE SUELO:**

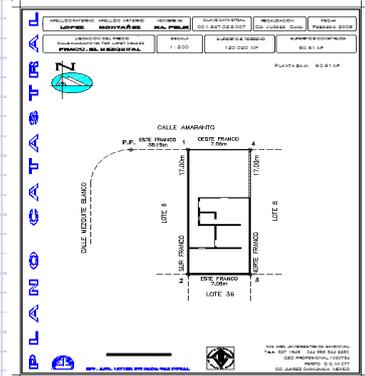
HABITACIONAL

**VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:**

CALLE MEZQUITAL COMO ACCESO PRINCIPAL AL FRACCIONAMIENTO.

### III.- TERRENO

#### UBICACIÓN DEL TERRENO



#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SEGUN PLANO CATASTRAL PROPORCIONADO.

PUNTO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDA
1 AL 2	SUR FRANCO	12.67 M	CALLE RIVERA LERMA
2 AL 3	ESTE FRANCO	7.35 M	CON LOTE 1
3 AL 4	NORTE FRANCO	17.15 M	CON LOTE 43
4 AL 1	OESTE FRANCO	18 M	CALLE RIVERA SATIN

#### ÁREA TOTAL:

121.230 M2

#### TOPOGRAFÍA:

PLANA.

#### CONFIGURACIÓN:

LOTE REGULAR

#### CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

IRRELEVANTES



FACHADA PRINCIPAL

## VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

### A) DEL TERRENO:

SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEVALUACIÓN	VALOR PARCIAL
121.23 M <sup>2</sup>	\$ 600.00	\$ 72,738.00	\$ 72,738.00

### B) DE LA CONSTRUCCIÓN:

TIPO	ÁREA	VAL. NO REP.	DEVALUACIÓN	REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
Uno	41.450 M <sup>2</sup>	\$ 3,507.46	0.9582	\$ 3,510.82	\$ 145,523.49

**VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:**

**\$ 218,261.49**

**VALOR DE MERCADO:**

**\$ 224,000.00**

## VIII.- CONCLUSIÓN

**VALOR:** **\$ 224,000.00**

SON: (CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M. N.)

ESTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR PARA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A LOS 27 DÍAS DE OCTUBRE DE 2009.

NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL M...

**MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ**

lic. Ds. Irt.

# AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

**VALUADOR:**

LDI MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ

**FECHA DEL AVALÚO:**

OCTUBRE DE 2009

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:**

TERRENO Y FINCA

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

PRIVADA.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

JAIME ARMANDO PEREZ HERNANDEZ

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

**FECHA DE INSPECCION**

OCTUBRE DE 2009

**VIGENCIA DEL AVALUO**

UN AÑO

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

CALLE RIVERA ARENAL # 1902

FRACCIONAMIENTO RIVERAS DEL BRAVO ETAPA I

**CLAVE CATASTRAL**

1-33892-36

lote 36 manzana 58

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

HABITACIONAL CLASE MEDIA DE NIVEL SOCIO ECONÓMICO MEDIO BAJO

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:**

CASAS DE UNO O DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD

**ÍNDICE DE SATURACIÓN:**

65%

**POBLACIÓN:**

NORMAL DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO BAJO.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

BAJA. LA PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

**USO DE SUELO:**

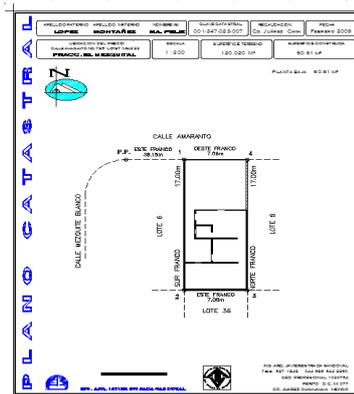
HABITACIONAL

**VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:**

CARRETERA JUAREZ PORVENIR

### III.- TERRENO

#### UBICACIÓN DEL TERRENO



#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SEGÚN PLANO CATASTRAL PROPORCIONADO.

PUNTO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDA
1 AL 2	SUR FRANCO	12.500 M	CALLE RIVERA DEL VERGEL
2 AL 3	ESTE FRANCO	8.77 M	CON LOTE 1
3 AL 4	NORTE FRANCO	17.15 M	CON LOTE 35
4 AL 1	OESTE FRANCO	11.95 M	CALLE RIVERA ARENAL

#### ÁREA TOTAL:

150.920 M<sup>2</sup>

#### TOPOGRAFÍA:

PLANA.

#### CONFIGURACIÓN:

LOTE REGULAR

#### CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

IRRELEVANTES



FACHADA PRINCIPAL

## VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO

### A) DEL TERRENO:

SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE DEMÉRITO	VALOR PARCIAL
150.92 M <sup>2</sup>	\$ 530.00	\$ 83,006.00	\$ 83,006.00

### B) DE LA CONSTRUCCIÓN:

TIPO	ÁREA	VAL. NO REP.	DEMÉRITO	REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
Uno	44.575 M <sup>2</sup>	\$ 3,650.00	0.9582	\$ 3,139.83	\$ 139,957.92

### VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:

\$ 222,963.92

### VALOR DE MERCADO:

\$ 269,000.00

## VIII.- CONCLUSION

**VALOR:** \$ 269,000.00

SON: (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M. N.)

ESTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR PARA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A LOS 27 DÍAS DE OCTUBRE DE 2009.

NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL M...

**MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ**

lic. Ds. It.

# AVALUO

## I.- ANTECEDENTES

**SOLICITANTE DEL AVALÚO:**

**VALUADOR:**

LDI MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ

**FECHA DEL AVALÚO:**

OCTUBRE DE 2009

**INMUEBLE QUE SE VALÚA:**

TÉRRENO Y FINCA

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**

PRIVADA.

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

INFONAVIT RECUPERACION DE CREDITO

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:**

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

**FECHA DE INSPECCION**

OCTUBRE DE 2009

**VIGENCIA DEL AVALUO**

UN AÑO

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

CALLE RIVERA DE ALTAMIRA #342

FRACCIONAMIENTO RIVERAS DEL BRAVO

**CLAVE CATASTRAL**

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

HABITACIONAL CLASE MEDIA DE NIVEL SOCIO ECONÓMICO MEDIO BAJO

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:**

CASAS DE UNO O DOS NIVELES DE MEDIANA CALIDAD

**ÍNDICE DE SATURACIÓN:**

65%

**POBLACIÓN:**

NORMAL DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO BAJO.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:**

BAJA. LA PRODUCIDA PRINCIPALMENTE POR LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

**USO DE SUELO:**

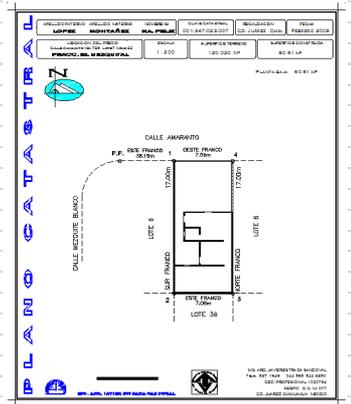
HABITACIONAL

**VÍAS DE ACCESO IMPORTANTES:**

CARRETERA JUAREZ PORVENIR

### III.- TERRENO

#### UBICACIÓN DEL TERRENO



#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SEGÚN PLANO CATASTRAL PROPORCIONADO.			
PUNTO	RUMBO	DISTANCIA	COLINDA
1 AL 2	SUR FRANCO	12.500 M	RIVERA DE ALTAMIRA
2 AL 3	ESTE FRANCO	8.77 M	LOTE
3 AL 4	NORTE FRANCO	17.15 M	RIVERAS DE PEÑASCO
4 AL 1	OESTE FRANCO	11.95 M	LOTE

**ÁREA TOTAL:** 120.050 M2

**TOPOGRAFÍA:** PLANA.

**CONFIGURACIÓN:** LOTE REGULAR

**CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:** IRRELEVANTES



FACHADA PRINCIPAL

VI.- VALOR FÍSICO O DIRECTO						
<b>A) DEL TERRENO:</b>						
SUPERFICIE		VALOR UNITARIO		COEFICIENTE DE DEMÉRITO		VALOR PARCIAL
120.05	M <sup>2</sup>	\$ 650.00			\$ 78,032.50	\$ 78,032.50
<b>B) DE LA CONSTRUCCIÓN:</b>						
TIPO	ÁREA	VAL. NO REP.	DEMÉRITO	REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL	
			Tabla de ROSS HEIDECKE			
UNO	34.580 M <sup>2</sup>	\$ 3,500.00	0.9582	\$ 3,139.83	\$ 78,679.50	\$ 78,679.50
<b>VALOR FÍSICO O DIRECTO TOTAL:</b>						\$ 156,712.00
<b>VALOR DE MERCADO:</b>						\$ 139,184.50
VIII.- CONCLUSION						
<b>VALOR:</b>						\$ 139,184.50
SON: (CIENTO TRINTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 50/100 M. N.)						
ESTE AVALÚO REPRESENTA EL VALOR PARA TRASLACIÓN DE DOMINIO DEL INMUEBLE EN CUESTIÓN, A LOS 27 DÍAS DE OCTUBRE DE 2009.						
NOTA: EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL M						
<hr/> <b>MARTHA BEATRIZ TEXCAHUA VAZQUEZ</b> lic. Dis. Int.						

## II.6.- ANÁLISIS DE LOS ESTUDIOS DE VALOR E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACION.

### II.6.A.- Proceso de obtención del factor de demérito por ser vivienda recuperada o vivienda usada.

Primeramente, partiendo de los instrumentos de recolección de información aplicados, se efectuó la selección de aquellos ítems que reflejaran una opinión relacionada con la deseabilidad de los bienes inmuebles estudiados. Lo cual se muestra en la siguiente tabla:

Tabla XLVIII.- Ítems seleccionados para el análisis de la deseabilidad

Ítem	Enunciado de la pregunta
3	¿Estaría dispuesto Usted a contraer un adeudo por vivienda recuperada (no nueva)?
4a	¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que puede estar dañada?
4b	¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que puede tener vicios ocultos?
4c	¿La desventaja que encuentra usted en una vivienda usada es que ya ha sido modificado en su diseño?
5	¿Considera usted que una casa usada (recuperada en oferta) puede tener la misma funcionalidad que una nueva?

El ítem 3 se eligió porque se refleja claramente la opinión de la deseabilidad que las personas aledañas a estos fraccionamientos y/o colonias que tienen por este tipo de vivienda recuperada.

El ítem 4a se consideró importante su inclusión debido a que es posible que se encuentre una desventaja que la vivienda recuperada pueda estar dañada.

El ítem 4b se seleccionó por su importancia debido a que puede ser posible encontrar una desventaja en la vivienda usada que pudiera tener vicios ocultos.

El ítem 4c se designó por su significación, debido a que cabe la posibilidad de que la vivienda adjudicada pueda tener una desventaja el que ya haya sido modificado en su diseño.

Finalmente se eligió el ítem 5, por ser de vital importancia, ya que refleja el sentir de los encuestados respecto a que puede tener la misma funcionalidad una vivienda recuperada que una vivienda nueva.

A continuación, partiendo de los resultados del análisis estadístico descriptivo de cada uno de los instrumentos de recolección de información aplicados y que fueron seleccionados según lo redactado anteriormente. Se procedió a efectuar una agrupación de opiniones clasificadas en POSITIVAS, NULAS Y NEGATIVAS, bajo los criterios siguientes:

Por ejemplo, cuando las respuestas estaban categorizadas como SÍ o NO y la pregunta estaba formulada en sentido positivo, el porcentaje que contestó SÍ se consideró como proporción POSITIVA, si se contestó que NO, entonces se

consideró NEGATIVA. Si la pregunta estaba formulada en sentido negativo entonces se invirtió el criterio.

La finalidad de este procedimiento fue convertir las variables cualitativas (opiniones) a variables cuantitativas (medibles numéricamente), para con ello llegar a un factor aproximado de depreciación del valor por deseabilidad del bien inmueble, debido a la diferencia de la vivienda usada ofertada a la reventa por promotores de vivienda.

A continuación, se muestra la tabla de análisis obtenido:

Tabla XLIX.- Factor de demerito de la vivienda usada recuperada

CARACTERISTICAS	OPINIONES			SUMA	OPINIONES AJUSTADAS		PUNTAJE*	PRODUCTO
	POSITIVOS	NULAS	NEGATIVOS		POSITIVAS	NEGATIVAS		
Adquisición de vivienda recuperada	0.433		0.567	1.000	0.433	0.567	5	2.835
Puede estar dañada	0.14		0.86	1.000	0.14	0.86	5	4.3
Vicios ocultos	0.331		0.669	1.000	0.331	0.669	5	3.345
Ha sido modificado en su diseño	0.401		0.599	1.000	0.401	0.599	5	2.995
La misma funcionalidad que una nueva	0.686		0.314	1.000	0.686	0.314	5	1.57
<b>SUMA</b>							25	15.045
<b>PONDERADO</b>								<b>0.6018</b>

\* Este puntaje se propone de acuerdo a la teoría de Likert

Para llegar a los resultados de la última columna, se efectuó la multiplicación de la columna 7 con la columna 8, la columna 8 tiene el valor de 5,

lo cual se obtuvo valiéndose de la escala de Rensis Likert que sirve para la transformación de variables cualitativas a cuantitativas, cuya escala varía de 1 a 5.

El valor de 15.045 se obtuvo efectuando la suma de todos los valores de la última columna.

Como en total son cinco ítems, y cada ítem puede tener un puntaje máximo de 5, el puntaje máximo total resulta de efectuar la multiplicación:  $5 \times 5 = 25$ .

El valor de 0.6018 resulta de la división de 15.045 entre el puntaje máximo posible que es de 25:  $15.045/25 = 0.6018$

Este valor se puede tomar como un factor de demérito aplicable al enfoque de mercado por deseabilidad de vivienda usada recuperada ofertada.

Tabla L.- Aplicación del factor de demerito en los avalúos.

	AVALUO	ENFOQUE DE MERCADO	ENFOQUE FISICO	FACTOR	ENFOQUE DE MERCADO AJUSTADO
	1	\$ 265,000.00	\$ 246,452.75	0.6018	\$159,477.00
	2	\$ 192,206.00	\$ 177,206.47	0.6018	\$115,669.57
	3	\$ 187,000.00	\$ 170,709.44	0.6018	\$112,536.60
	4	\$ 224,000.00	\$ 218,261.49	0.6018	\$134,803.20
	5	\$ 269,000.00	\$ 222,963.92	0.6018	\$161,884.20
	6	\$ 139,184.50	\$ 156,712.00	0.6018	\$ 83,761.23

Para llegar a los resultados de esta tabla se vaciaron los datos de los seis avalúos que se realizaron y se tomó en cuenta el enfoque de mercado, el enfoque físico el factor de demerito que se obtuvo de la tabla anterior y el resultado obtenido es la última columna el enfoque de mercado ajustado.

Para la última columna, se efectuó la multiplicación de la columna de enfoque de mercado con la columna del factor de demerito y así se obtuvo el enfoque de mercado ajustado.

## CONCLUSIONES

En este apartado se puede concluir en primer lugar que esta investigación se basó en el área de conocimiento de la valuación inmobiliaria, la cual incluye áreas muy diversas como lo son: Aspectos metodológicos, físicos, económicos, territoriales y jurídicos, mismos que se tomaron como apoyo para el desarrollo de este trabajo.

El tipo de estudio que se realizó para la elaboración de este trabajo de investigación fue descriptivo ya que se definieron y se midieron las variables del estudio, y que fue explicativo, pues se determinaron las causas por las cuales la vivienda recuperada debería de aplicarse el factor de demerito a estos bienes inmuebles de interés social.

Se trató de una investigación no experimental debido a que no se hace ninguna manipulación de las variables del estudio y fue transversal, ya que la recolección de los datos solamente se hizo una vez.

Cabe mencionar que para determinar las colonias que fueron sujetas de investigación, se realizó un estudio preliminar que se tomaron en cuenta a todas las colonias y/o fraccionamientos aledaños a dos fraccionamientos de interés social que son el Fraccionamiento Riveras del Bravo y el Fraccionamientos Hacienda de las Torres, ya que estos fraccionamientos contaban con más vivienda recuperada en la ciudad, luego de analizar esta situación, se determinó realizar la investigación solo tomando en cuenta las colonias y/o fraccionamientos circundantes a estos Fraccionamientos.

El objetivo general de la presente investigación fue determinar la diferencia de valores y que elementos intervienen en la diferencia del valor de la vivienda de interés social adjudicada y los valores comerciales y llegar a un factor de depreciación por el origen del crédito.

a).- Conocer el valor comercial de la vivienda de interés social antes de la recesión económica.

b).- Determinar el valor comercial de dicha vivienda de interés social actualmente, cuando se está viviendo la recesión económica.

c).- Conocer cuál es el estado de conservación de la vivienda de interés social que se recuperó.

d).- Determinar la forma en que la vivienda recuperada se está comercializando.

e).- Determinar el número de viviendas de interés social que rescató el INFONAVIT.

Analizando los resultados obtenidos de la investigación arrojó la deseabilidad que las personas aledañas a estos fraccionamientos y/o colonias que tienen por este tipo de vivienda recuperada; el 56.69% de los entrevistados no estarían dispuestos a contraer un adeudo por vivienda recuperada (no nueva), mientras que el 43.31% considera que sí estaría dispuesto.

También se consideró importante los datos obtenidos de la opinión de la vivienda de interés social no nueva debido a que es posible que se encuentre una

desventaja; que la vivienda recuperada pueda estar dañada, el 85.99% de los encuestados encuentra la desventaja; en la vivienda usada que pudiera tener vicios ocultos el 66.88%, considera que encuentra desventaja; y como última desventaja que haya sido modificado en su diseño el 59.87% de los entrevistados.

Por otro lado se observa, que la vivienda de interés social adjudicada que puede tener la misma funcionalidad una vivienda recuperada que una vivienda nueva, el 68.59% de los entrevistados considera que puede tener la misma funcionalidad una vivienda usada (recuperada en oferta) que una nueva. Por lo consiguiente podría ser una de las motivaciones a la adquisición de este tipo de vivienda usada.

Por lo tanto, se deduce que el valor comercial de los bienes inmuebles de interés social recuperado tiene gran variación de valores, dependiendo el estado de conservación de la vivienda y otro factor importante es las modificaciones y/o adiciones que se le hayan hecho a la vivienda.

Para finalizar se concluye que para que la vivienda de interés social por dación en pago o adjudicación que el INFONAVIT recuperó deberá ofertarla con beneficios adicionales a los compradores, ya que hoy en día se encuentra muy por encima la oferta de vivienda que la demanda, por lo mismo los valores de vivienda de interés social están en sus valores más bajos ofertados por los desarrolladores y promotores de vivienda de interés social por eso se recomienda que se aplique el factor de demerito que se propone en esta investigación.

En consecuencia se deduce que la hipótesis.- *“En virtud de la recesión económica mundial, muchos propietarios de viviendas de interés social tuvieron que entregar las mismas, por lo que actualmente existe una cantidad considerable de viviendas de interés social rescatadas que están en proceso de comercialización y a precios por debajo del mercado, se propone efectuar un trabajo de investigación para determinar cuál es el impacto en los valores de venta de vivienda de interés social nueva.”*, se acepta, tomando los resultados que fueron obtenidos con el instrumento de recolección de información al desarrollar la presente investigación.

## BIBLIOGRAFÍA

**Libros:**

Ing. Raúl González Meléndez.- Costos perimétricos prisma para proyectos y avalúos

Ing. Civil Gonzalo E. Quiroga Cantú.- Valuación de construcciones

Ing. Civil Gonzalo E. Quiroga Cantú.- Valuación de terrenos

**Otras Fuentes:**

Criterios y Metodologías del INDAABIN

Fuente Notimex del día martes 5 de 2009

BBVA Bancomer, "Situación inmobiliaria", Servicio de Estudios Económicos, México, Septiembre 2008, p. 2-31.

INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

Revista: Ser empresario

Departamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Cd. Juárez, Chih.

Diario Oficial de la Federación

Instituto Mexicano de valuación de Baja California

**Sitios en Internet:**

[www.INFONAVIT.gob](http://www.INFONAVIT.gob)

[www.cmic.org](http://www.cmic.org). <http://www.cmic.org/boletin/15jun05/valuacion.htm>

[www.fecisvalmexico.org/](http://www.fecisvalmexico.org/)

[www.indaabin.gob.mx/](http://www.indaabin.gob.mx/)

[www.elmundo.es/elmundo/envia\\_noticia.html](http://www.elmundo.es/elmundo/envia_noticia.html)

[www.articulosinformativos.com.mx/La\\_Crisis\\_del\\_Mercado\\_Inmobiliario\\_Mexico-r1125984-Mexico.html](http://www.articulosinformativos.com.mx/La_Crisis_del_Mercado_Inmobiliario_Mexico-r1125984-Mexico.html)

[www.canadevichihuahua.org.mx/NOTAS%20PERIODISTICAS/Diario0206Feb.pdf](http://www.canadevichihuahua.org.mx/NOTAS%20PERIODISTICAS/Diario0206Feb.pdf)

[www.ampichihuahua.com/noticias.php](http://www.ampichihuahua.com/noticias.php)

[www.ivi.org](http://www.ivi.org)

[www.radio.lamr.org/?p=5437#more-5437](http://www.radio.lamr.org/?p=5437#more-5437)

[www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=977](http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=977)

<http://casahipoteca.blogspot.com/2008/09/la-crisis-inmobiliaria-norteamericana.html>

[www.jornada.unam.mx/2008/11/19/index.php?section=economia&article=028n1ec](http://www.jornada.unam.mx/2008/11/19/index.php?section=economia&article=028n1ec)

o

[www.zonaeconomica.com/william/la-crisis-inmobiliaria](http://www.zonaeconomica.com/william/la-crisis-inmobiliaria)

[www.uom.edu.mx/rev\\_trabajadores/pdf/69/69\\_Laura\\_Juarez.pdf](http://www.uom.edu.mx/rev_trabajadores/pdf/69/69_Laura_Juarez.pdf)

[www.euroresidentes.com/Blogs/vivienda/2007/06/la-onu-y-la-crisis-inmobiliaria-en.html](http://www.euroresidentes.com/Blogs/vivienda/2007/06/la-onu-y-la-crisis-inmobiliaria-en.html)

[http://es.wikipedia.org/wiki/Crisis\\_inmobiliaria\\_espa%C3%B1ola\\_de\\_2008](http://es.wikipedia.org/wiki/Crisis_inmobiliaria_espa%C3%B1ola_de_2008)

<http://casahipoteca.blogspot.com/2008/09/la-crisis-inmobiliaria-norteamericana.html>

[www.metroscubicos.com/m3/index.m3?idarticulo=articulo\\_4\\_5\\_1461\\_1&idregion=0&idcanal=4](http://www.metroscubicos.com/m3/index.m3?idarticulo=articulo_4_5_1461_1&idregion=0&idcanal=4)

[www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/economia/pega\\_crisis\\_inmobiliaria\\_a\\_mexico/143225](http://www.exonline.com.mx/diario/noticia/dinero/economia/pega_crisis_inmobiliaria_a_mexico/143225)

[www.cefp.gob.mx/notas/2009/notacefp0282009.pdf](http://www.cefp.gob.mx/notas/2009/notacefp0282009.pdf)

[www.920noticias.com/noticias.cfm?n=31467](http://www.920noticias.com/noticias.cfm?n=31467)

[www.buroinmobiliario.com.mx/index.php?option=com\\_content&task=view&id=972&Itemid=178](http://www.buroinmobiliario.com.mx/index.php?option=com_content&task=view&id=972&Itemid=178)

[www.jornada.unam.mx/2007/06/29/index.php?section=economia&article=032n1ec](http://www.jornada.unam.mx/2007/06/29/index.php?section=economia&article=032n1ec)

[www.el-universal.com.mx/finanzas/59354.html](http://www.el-universal.com.mx/finanzas/59354.html)

<http://contacto.INFONAVIT.org.mx/index.m3>

[www.elfinanciero.com.mx/ElFinanciero/Portal/cfpages/contentmgr.cfm?docId=144716&docTipo=1&orderBy=docid&sortBy=ASC](http://www.elfinanciero.com.mx/ElFinanciero/Portal/cfpages/contentmgr.cfm?docId=144716&docTipo=1&orderBy=docid&sortBy=ASC)

[www.elsiglodedurango.com.mx/noticia/161238.refrito-la-cartera-vencida-INFONAVIT.html](http://www.elsiglodedurango.com.mx/noticia/161238.refrito-la-cartera-vencida-INFONAVIT.html)