

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

DISPOSICIONES de carácter general para determinar el precio máximo de las viviendas construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de México.- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA DETERMINAR EL PRECIO MÁXIMO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AL AMPARO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 16, fracciones XIX y XXII, 42 y 48 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y

CONSIDERANDO

QUE, la necesidad de una vivienda adecuada es un elemento indispensable para tener una vida digna, en paz y con seguridad para sus ocupantes, lo cual hace que las viviendas de las personas trabajadoras derechohabientes se consideren como un derecho compuesto que además de ser un derecho humano permite satisfacer otros derechos. Debido a ello, la situación de interdependencia de este derecho ha generado un consenso tanto a nivel nacional como internacional sobre la categorización de la vivienda no sólo como una necesidad de las personas, sino como un derecho exigible, lo cual obliga a los Estados a intervenir en el mercado de vivienda con el objetivo de garantizar este derecho para sus habitantes, en especial para aquellos que resultan excluidos por cuestiones de ingreso;

QUE, ante esta situación, el Estado Mexicano llevó a cabo reformas constitucionales en materia de vivienda el 2 de diciembre del 2024 para armonizar el concepto de "vivienda digna" previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4o con el concepto de "vivienda adecuada" ampliamente desarrollado en el derecho internacional y, para asegurar la exigibilidad de este derecho para las personas trabajadoras sujetas al régimen del apartado A, se reformó el artículo 123, apartado A, fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para garantizar la producción de vivienda asequible y con ello erradicar la exclusión de aquellas las personas trabajadoras derechohabientes que por su poder adquisitivo no pueden acceder a una vivienda producida por el sector privado que, al no tener una demanda atractiva para generar este tipo de viviendas tampoco genera oferta de vivienda que pueda ser adquirida por las personas trabajadoras derechohabientes de menores ingresos;

QUE, en cumplimiento a esta reforma constitucional, se reformó la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores mediante decreto legislativo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero del 2025, mediante el cual, entre otros se reformó el artículo 42, estableciendo en su segundo párrafo que: "... el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las viviendas...". Por su parte, el citado artículo 48 establece que: "El Consejo de Administración mediante disposiciones de carácter general que al efecto publique en el Diario Oficial de la Federación, determinará: [...] el precio máximo de venta..." de las viviendas, en este caso construidas por el INFONAVIT o su empresa filial bajo el enfoque de garantizar el derecho de acceso a la vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes y no bajo una lógica de mercado, ya que bajo la afirmación de que "la vivienda es un derecho y no una mercancía" se hace un llamado a priorizar las necesidades humanas satisfaciendo el derecho de acceso a la vivienda de la población derechohabiente del INFONAVIT para atender e intervenir ante las fallas del mercado de vivienda en el segmento de menores ingresos debido a la falta de oferta de vivienda asequible y adecuada para las personas trabajadoras derechohabientes de menores ingresos;

QUE, como lo señala la exposición de motivos que acompañó a esa reforma legal, el que el INFONAVIT participe en la construcción de vivienda, repercutirá en el beneficio de la población que ha sido excluida, pues el objetivo principal es la materialización del ejercicio del derecho a una vivienda adecuada y no responde a la acumulación de capital, sino a la consecución de un derecho, eliminándose fines meramente lucrativos y sin propósito social, así como la prelación del interés privado, factores que han tomado un papel protagónico como obstáculos, promoviendo la inaccesibilidad a una vivienda que permea en la actualidad. Se busca coadyuvar en la construcción de vivienda social de forma óptima, pues ello asegurará celeridad y bajos costos, toda vez que su naturaleza permitirá mayor dinamismo en la toma de decisiones, reducción de trámites, gastos y costos administrativos, y la compra de insumos por medio de la adquisición consolidada;

QUE, al intervenir directamente el INFONAVIT en el proceso constructivo de la vivienda social, resulta procedente la aplicación de criterios y medidas distintas a las que se estructuran para otro tipo de vivienda que es construida por particulares que buscan una especulación comercial. En este sentido, si uno de los objetos principales de un avalúo inmobiliario es la determinación del valor comercial de la vivienda, y en ésta ya incide directamente el INFONAVIT sin buscar la satisfacción de un fin precisamente de especulación comercial, sino más bien la realización de un derecho humano de las personas trabajadoras derechohabientes y de un fin social que es facilitar el acceso a la vivienda a los sectores económicamente más desfavorecidos; resulta necesario que no se requiera de un avalúo bajo parámetros ordinarios, sino que sea el Consejo de Administración el que determine mediante disposiciones de carácter general el precio de venta máximo de viviendas que produzca el mismo Instituto;

QUE, en protección de los intereses del INFONAVIT en la venta de las viviendas construidas al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar, se asegurará la recuperación de los costos de inversión, sin esperar la obtención de rentabilidad distinta a la que obtiene el INFONAVIT a través del otorgamiento de crédito.

QUE, el 19 de junio de 2025 el INFONAVIT suscribió con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, la Comisión Nacional de Vivienda, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales, la Financiera para el Bienestar y la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, el Convenio Marco de Colaboración Interinstitucional para el Diseño y Ejecución de la Política Nacional de Vivienda que incluye entre sus objetivos el Programa de Vivienda para el Bienestar que contempla la construcción de, al menos, un millón cien mil viviendas a fin de promover y garantizar el derecho humano a disfrutar de una vivienda adecuada reconocido en el artículo 4o. (cuarto) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

QUE, por todo lo mencionado, el Consejo de Administración del INFONAVIT en su sesión extraordinaria número 920, celebrada el 29 de agosto de 2025, **aprobó** la siguiente:

RESOLUCIÓN

ÚNICO. Se EXPIDEN las Disposiciones de Carácter General para determinar el Precio Máximo de las Viviendas construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar, para quedar en los términos siguientes:

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA DETERMINAR EL PRECIO MÁXIMO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AL AMPARO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR

Primera. Objeto. Estas disposiciones tienen por objeto determinar el precio máximo de venta de las viviendas que construya o rehabilite el INFONAVIT al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar, cuya determinación se realiza en cumplimiento al segundo párrafo del artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y las cuales determinarán el valor de avalúo en las operaciones de compraventa que se realicen para adquirir alguna de estas viviendas por su población derechohabiente.

Segunda. Alcance. Las presentes disposiciones se limitan a determinar el precio máximo de venta de las viviendas que construya o rehabilite el INFONAVIT directamente o a través de su empresa filial.

Así mismo, las presentes disposiciones sólo serán aplicables cuando el INFONAVIT realice la primera enajenación a las personas trabajadoras derechohabientes una vez construidas o en su caso, rehabilitadas. En caso de que se produzca una venta subsecuente por quien resulte ser propietario de alguna vivienda, la determinación de su valor se regirá por las normas jurídicas aplicables y, en caso de financiarse con un crédito otorgado por el propio Instituto, en apego a la normativa institucional vigente aplicable a aquellos casos en los que se comercialice alguna vivienda que no produzca el INFONAVIT.

Tercera. Definiciones. Para los efectos de estas disposiciones se entiende por, independientemente que se utilicen en singular o plural:

I. Costo de la Vivienda: Suma de todas las erogaciones realizadas por el INFONAVIT que resulten estrictamente indispensables para producir o rehabilitar los espacios habitables y los espacios auxiliares de una vivienda junto con su derecho proindiviso sobre los elementos comunes.

II. Conjunto Habitacional: Conjunto de viviendas proyectado de manera integral, con dotación de servicios y las condiciones de movilidad requeridos por las disposiciones, reglas o modalidades emitidas por el INFONAVIT, cuyo registro de oferta realice directamente el INFONAVIT de manera directa o a través de su empresa filial.

III. Elementos Comunes: aquellos que pertenecen en proindiviso a los condóminos o copropietarios de un Conjunto Habitacional y cuyo uso está regulado por la normatividad aplicable de conformidad con la ubicación de cada inmueble.

IV. INFONAVIT: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

V. Piso: nivel en el que se encuentran una o más viviendas dentro de un edificio. Se clasificarán en: planta baja, primer piso, segundo piso, tercer piso, cuarto piso y, en su caso, ulteriores.

VI. Registro Único de Vivienda: plataforma operativa y repositorio de información estadística sobre oferentes y oferta de vivienda nueva y usada en México susceptible de recibir financiamiento para su edificación o adquisición por parte de un Organismo Nacional de Vivienda y/o instituciones financieras, operado por el INFONAVIT.

Cuarta. Principios. La determinación del precio máximo de venta de las viviendas, que produzca el **INFONAVIT** o su empresa filial se registrará en función de los siguientes principios:

I. Asequibilidad: El precio máximo de venta que se determine para las viviendas de los Conjuntos Habitacionales que produzca el INFONAVIT tendrá como elemento prioritario la capacidad de pago de las personas trabajadoras derechohabientes que perciban hasta dos salarios mínimos generales vigentes.

II. Equidad: la determinación del precio máximo de las viviendas deberá de ser igual para aquellas viviendas que tengan las mismas características dentro del mismo Conjunto Habitacional, pudiendo establecer diferencias en función del Piso en el que se encuentren.

III. Continuidad: La contraprestación que reciba el INFONAVIT al vender cada vivienda deberá garantizar que se maximice la recuperación de los Costos de la Vivienda al Fondo Nacional de la Vivienda, sin perseguir utilidad alguna, asegurando la estabilidad financiera del INFONAVIT, a fin de continuar con la producción de Conjuntos Habitacionales en beneficio de las personas trabajadoras derechohabientes.

Quinta. De la determinación del precio de venta. Para determinar el precio máximo de venta de una vivienda se deberá tomar en consideración la siguiente información:

I. Registro electrónico en los sistemas del INFONAVIT que identifique con claridad la superficie de la vivienda, así como el porcentaje que corresponda en proindiviso de los Elementos Comunes;

II. Elementos que permitan determinar con precisión su ubicación, dirección o georreferenciación;

III. Descripción de las características de la vivienda y de los Elementos Comunes a las que se tenga derecho, y

IV. Características del entorno y equipamiento urbano de la zona.

La generación y registro de esta información quedará a cargo de la Dirección de Vivienda de conformidad con lo que establece el artículo 28, fracción VI, del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Sexta. Del Precio de Venta. Con base en los principios de asequibilidad y equidad de las presentes Disposiciones, el cálculo del precio de venta considerará los elementos que se mencionan a continuación:

I. Costo del terreno;

II. Costos de urbanización, que incluyen: movimientos de tierra, rasantes, plataformas y pavimentos; las redes hidráulicas, sanitaria, de energía eléctrica; espacios públicos como vialidades, estacionamiento, áreas verdes y áreas recreativas; las obras de infraestructura externa y de equipamiento urbano que resulten necesarias para el desarrollo del proyecto;

III. Costos de construcción o rehabilitación de las viviendas;

IV. Costos indirectos que incluyen gastos administrativos, estudios, proyectos, entre otros, y

V. El monto máximo de crédito de las personas trabajadoras derechohabientes que perciban entre 1 y 2 salarios mínimos.

Considerando el salario mínimo vigente, el precio de venta máximo de las viviendas será de \$630,000 (SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS M.N.). Los costos individuales de cada vivienda se determinarán de manera específica para cada Conjunto Habitacional. Si el salario mínimo cambia en una región se podrá considerar un ajuste proporcional en estos precios.

Séptima. Para establecer los precios de cada vivienda en el desarrollo se considerará el prototipo de Vivienda (vertical, unifamiliar, dúplex, cuádruplex o cualquier otro), y el Piso de construcción dentro de la edificación en el que se encuentra la vivienda. Este precio quedará registrado en el Registro Único de Vivienda, se plasmará en los documentos que genere el INFONAVIT durante la inscripción del crédito y, se informará para efectos de la escrituración en el documento "Carta de Instrucción Notarial para Comprar una Vivienda", en el concepto "Precio de Compra-venta".

Octava. El Consejo de Administración determinará la necesidad de la actualización del precio máximo de la vivienda mediante la publicación de nuevas Disposiciones.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se instruye a la Administración del INFONAVIT a publicar las presentes reglas en el Diario Oficial de la Federación de conformidad con lo que establece el artículo 48 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

SEGUNDO. Las presentes reglas entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

En Ciudad de México, a 29 de agosto de 2025.- Secretario General, **Marcos M. Herrería Alamina.-**
Rúbrica.

(R.- 568620)