

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL QUE SE EMITEN CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS QUINTO, SEXTO Y SÉPTIMO DE LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 12 DE MAYO DE 2021.

CONSIDERANDOS

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 123, apartado A), fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas y dicha obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda, el cual será administrado por el Infonavit. Las empresas situadas fuera de las poblaciones estarán obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

Que la Ley del Infonavit, en su artículo 4, establece que el Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano.

Que el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de junio de 2021, señala que la ubicación de una vivienda adecuada es aquella que ofrece acceso a oportunidades de empleo, salud y educación, así como a otros servicios, equipamientos e instalaciones sociales, por lo que estableció como Estrategia Prioritaria 5.2, el priorizar la ubicación como criterio para el desarrollo de vivienda y así fomentar la consolidación de ciudades compactas, conectadas, integradas e incluyentes para prevenir la fragmentación socioespacial.

A su vez, como una acción puntual de la estrategia prioritaria 5.1 planteada en el mismo Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, en el numeral 5.18, se establece que se debe "Coordinar la articulación de los programas de vivienda con los de movilidad y transporte, tomando en cuenta la localización de la vivienda".

Que las Políticas de Crédito del Infonavit aprobadas por la H. Asamblea General el 29 de abril del 2021 señalan en su numeral 8.2, Del Objeto del Crédito, que el Infonavit privilegiará en todo momento la elección de las y los trabajadores derechohabientes, sin embargo, procurará en el ámbito de sus atribuciones que el inmueble objeto de crédito cuente, entre otros elementos, con disponibilidad de servicios, instalaciones e infraestructura y cumplan con los criterios de ubicación que establezca la normativa aplicable. Lo anterior, señala dicho documento, tiene por finalidad que las y los trabajadores derechohabientes adquieran vivienda adecuada, digna y decorosa, así como que cuenten con características para constituir una garantía suficiente para cubrir el saldo insoluto de los créditos Infonavit durante el plazo de estos, conservando la solvencia financiera del Instituto.



Que las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Infonavit aprobadas por el H. Consejo de Administración el pasado 16 de abril de 2021 y publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 12 de mayo de 2021, establecieron en sus reglas DÉCIMA, fracción V, y DÉCIMO PRIMERA, fracción III, respectivamente, que la vivienda y el Suelo destinado a vivienda que se pretenda adquirir y constituir como garantía a través de un crédito del Infonavit, deberán estar ubicados en una zona que cuenta con infraestructura urbana adecuada, debiendo el mismo H. Consejo de Administración definir mediante Reglas de Carácter General los medios para evaluar la adecuada ubicación y entorno de las viviendas y Suelo destinado a vivienda, contemplando, como mínimo, su cercanía a fuentes de trabajo, centros de salud, educativos, de abasto y recreativos, así como a opciones de movilidad adecuada.

Que la regla DÉCIMA, fracción IV, incisos b. y c. de las mismas Reglas para el Otorgamiento de Créditos, establecen respectivamente que la vivienda nueva que se pretenda adquirir y constituir como garantía a través de un crédito del Infonavit, deberá contar con opciones de movilidad adecuadas y, tratándose de desarrollos habitacionales de traza urbana cerrada, dicha vivienda deberá estar sujeta a algún esquema formal que brinde herramientas para la acción colectiva de mantenimiento y operación de áreas de uso común, conforme a los criterios que el H. Consejo de Administración del Instituto defina mediante Reglas de Carácter General.

Y que los artículos transitorios QUINTO, SEXTO y SÉPTIMO de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos antes citadas establecieron que el H. Consejo de Administración deberá emitir las Reglas de Carácter General en las que se definan los aspectos referidos en las Regla DÉCIMA, fracción IV, incisos b. y c. y fracción V, y la Regla DÉCIMO PRIMERA, fracción III, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor de dichas Reglas.

Se emiten las presentes **Reglas de Carácter General** que se emiten con fundamento en los artículos transitorios quinto, sexto y séptimo de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2021.

CAPÍTULO I. OBJETO, FUNDAMENTO JURÍDICO Y DEFINICIONES

PRIMERA. Objeto y fundamento jurídico.

El H. Consejo de Administración del Infonavit expide las presentes Reglas de Carácter General con fundamento en los artículos 16, fracción IX, 41, primer párrafo, 44, penúltimo párrafo, 47 y demás relativos y aplicables de la Ley del Infonavit, así como las reglas DÉCIMA y DÉCIMO PRIMERA de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, con el objeto de establecer los parámetros que se considerarán para efectos de evaluar la adecuada ubicación y entorno de las viviendas y del Suelo destinado a vivienda, susceptibles de financiamiento y de ser constituidos como garantía de los Créditos Infonavit a través de sus distintas opciones de financiamiento, en Localidades Urbanas y



Localidades Semi Urbanas, así como de las condiciones de movilidad adecuada de la vivienda y los esquemas formales que brinden herramientas para la acción colectiva de mantenimiento de áreas de uso común con los que deberá contar la Vivienda Nueva ubicada en desarrollos habitacionales de Traza Urbana Cerrada.

SEGUNDA. Definiciones.

Para efectos de las presentes Reglas de Carácter General, se tendrán las siguientes definiciones, mismas que en lo conducente e indistintamente, podrán ser utilizadas en singular o plural:

- I. Áreas Geoestadísticas Básicas urbana o AGEB urbano: Es un área geográfica en el ámbito urbano que se conforma por un conjunto de manzanas, considerada la unidad básica del Marco Geoestadístico Nacional del INEGI.
- II. Cercanía: Es la presencia de un elemento dado en un radio de 2 o 2.5 kilómetros, según sea el caso, con respecto al centro de cada uno de los elementos de la cuadrícula que resulta en términos de la metodología prevista en la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General.
- III. Centro de Abasto: Son los mercados o tiendas de abasto del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI, así como los que las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto constaten como construido y operando.
- IV. Código de Ética: Es el Código de Ética del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 24 de diciembre de 2019, considerando las reformas que de tiempo en tiempo y en su caso se publiquen en el mismo medio de difusión oficial.
- V. Créditos Infonavit: Son aquellos otorgados en los términos de los artículos 3, 23, fracción VII, y 42, fracción II, de la Ley del Infonavit.
- VI. Densidad de Empleo: Es la relación del número de empleos por hectárea atribuido a un elemento de la cuadrícula que resulta en términos de la metodología prevista en la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General.
- VII. Densidad de Vivienda: Es la relación del número de viviendas por hectárea atribuido a un elemento de la cuadrícula que resulta en términos de la metodología prevista en la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General.
- VIII. Escuela Primaria: Es el centro escolar de educación primaria público o privado del Marco Geoestadístico Nacional y del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI, así como los que las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto constaten como construido y operando.
- IX. Escuela Secundaria: Es el centro escolar de educación secundaria general, secundaria técnica o telesecundaria, público o privado, del Marco Geoestadístico Nacional y del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI, así como los que las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto constaten como construido y operando.
- X. Espacio Recreativo: Son los equipamientos de espacio deportivo, unidad deportiva, centro comunitario, centro de acondicionamiento físico, canchas, parque o parque infantil del Marco Geoestadístico Nacional y del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI, así como los que las instancias que se encuentren



- autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto constaten como construido y operando.
- XI. Establecimiento de Salud: Son las clínicas de consultorios médicos, consultorios de medicina y hospitales del sector público y privado del Directorio Estadísticos Nacional de Unidades Económicas del INEGI, así como los que las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto constaten como construido y operando.
 - XII. INEGI: Es el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 - XIII. Infonavit o Instituto: Es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
 - XIV. Ley del Infonavit: Es la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
 - XV. Localidad Urbana: Es la localidad cuya población es igual o mayor a 15,000 habitantes.
 - XVI. Localidad Semiurbana: Es la localidad cuya población es igual o mayor a 2,500 y menor de 15,000 habitantes.
 - XVII. Movilidad: Son las condiciones que permiten el acceso de las personas a bienes y servicios satisfactorios de necesidades, dentro del tiempo de traslado determinado para cada uno de los modos de transporte establecidos en las presentes Reglas de Carácter General.
 - XVIII. Población: Es el conjunto de personas que habitan en un determinado espacio geográfico.
 - XIX. Políticas: Son las Políticas de Crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
 - XX. Reglas de Carácter General: Son las presentes reglas de carácter general.
 - XXI. Reglas para el Otorgamiento de Créditos: Son las Reglas para el otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por el H. Consejo de Administración el pasado 16 de abril de 2021 y publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 12 de mayo de 2021.
 - XXII. Sistema Urbano Nacional: Es la delimitación del sistema urbano realizada por el Consejo Nacional de Población, que identifica tres tipos de urbes: metrópolis, conurbaciones y centros urbanos.
 - XXIII. Suelo destinado a vivienda: Es la superficie de tierra considerada por el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, como apta para dar soporte físico a la construcción de una vivienda.
 - XXIV. Traza Urbana Cerrada: Es la condición física de los desarrollos habitacionales en los que las viviendas, calles, plazas y parques internos se encuentran desconectados del entramado urbano más amplio, ya sea que cuenten o no con acceso controlado.
 - XXV. Vía Primaria: Es la avenida, boulevard, calzada, carretera de administración federal, estatal o municipal, circuito, periférico, prolongación y viaducto de la Red Nacional de Caminos realizada por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, el Instituto Mexicano del Transporte y el INEGI.



- XXVI. Vivienda Existente: Es aquella que ha sido comercializada a una persona física previamente, o para la cual se ha emitido aviso de terminación de obra con tres años o más de antigüedad.
- XXVII. Vivienda Nueva: Es aquella que no ha sido comercializada a una persona física previamente, o para la cual se ha emitido aviso de terminación de obra con menos de tres años de antigüedad.
- XXVIII. ZCU o Zona de Consolidación Urbana: Es la superficie de terreno contenida dentro de cada una de las AGEB que se sitúan a su vez dentro del Sistema Urbano Nacional, así como aquellas localidades con una Población igual o mayor a 2500 habitantes, cuyo grado de consolidación urbana se define a partir de criterios e indicadores socioeconómicos y satisfactores urbanos, que dan lugar a su vez a la definición de ámbitos urbanos para la recepción de vivienda con condiciones adecuadas en su entorno.
- XXIX. Zonas No Aptas: Son las superficies de terreno contenidas en capas geoespaciales definidas con base en información emitida por las autoridades administrativas competentes en el ámbito federal, estatal o municipal que identifican dichas superficies como no susceptible para el desarrollo urbano y la construcción de vivienda.

CAPÍTULO II. DE LOS CRITERIOS RELATIVOS A LA ADECUADA UBICACIÓN Y ENTORNO DE LA VIVIENDA Y DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDA.

TERCERA. Criterio de financiamiento y de constitución de garantías con base en consolidación urbana.

Para efectos de las presentes Reglas de Carácter General se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda cuenta con una ubicación y entorno adecuados, y por lo tanto podrá ser objeto de financiamiento y constituirse como garantía de un Crédito Infonavit, cuando la zona en la que se encuentre cumpla con los criterios de consolidación urbana establecidos en las reglas CUARTA, QUINTA, SEXTA, SÉPTIMA u OCTAVA de las presentes Reglas de Carácter General o en las excepciones aplicables conforme a las Reglas NOVENA, DÉCIMA y DÉCIMA PRIMERA de las mismas.

CUARTA. Ubicación en ZCU clasificadas como zonas consolidadas.

Se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda se encuentra en una ZCU clasificada como zona consolidada conforme a la metodología a que se refiere la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General, si cumple con los siguientes criterios:

- I. Una densidad de empleos acorde a la población de su localidad, conforme a lo establecido en el ANEXO 1.
- II. Una densidad de viviendas acorde a la población de su localidad, conforme a lo establecido en el ANEXO 2.
- III. Cercanía de hasta 2km a una o más Escuelas Primarias.
- IV. Cercanía de hasta 2.5km a una o más Escuelas Secundarias.

- V. Cercanía de hasta 2.5km a uno o más Establecimientos de Salud.
- VI. Cercanía de hasta 2km a uno o más Centros de Abasto.
- VII. Cercanía de hasta 2km a uno o más Espacios Recreativos.

QUINTA. Ubicación en ZCU clasificadas como zonas semi consolidadas.

Se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda se encuentra en una ZCU clasificada como zona semi consolidada conforme a la metodología a que se refiere la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General, si la misma cumple con los siguientes criterios:

- I. Una densidad de empleos acorde a la población de su localidad, conforme a lo establecido en el ANEXO 1.
- II. Una densidad de viviendas acorde a la población de su localidad, conforme a lo establecido en el ANEXO 2.
- III. Cercanía de hasta 2km a una o más Escuelas Primarias.
- IV. Cercanía de hasta 2.5km a una o más Escuelas Secundarias.
- V. Cercanía de hasta 2.5km a uno o más Establecimientos de Salud.
- VI. Cercanía de hasta 2km a uno o más Centros de Abasto, y
- VII. Servicios de agua y drenaje en más del 75% de las viviendas.

SEXTA. Ubicación en ZCU clasificadas como zonas en proceso de consolidación urbana.

Se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda se encuentra en una ZCU clasificada como zona en proceso de consolidación conforme a la metodología a que se refiere la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General, si cumple con los siguientes criterios:

- I. Una densidad de empleos acorde a la población de su localidad, conforme a lo establecido en el ANEXO 1.
- II. Una densidad de viviendas acorde a la población de su localidad, conforme a lo establecido en el ANEXO 2.
- III. Cercanía de hasta 2km a una o más Escuelas de Primarias.
- IV. Cercanía de hasta 2.5km a una o más Escuelas de Secundarias.
- V. Cercanía de hasta 2.5km a uno o más Establecimientos de Salud.
- VI. Cercanía de hasta 2km a uno o más Centros de Abasto.
- VII. Cercanía de hasta 2km a Vías Primarias.

SÉPTIMA. Ubicación en ZCU clasificada como zona de evaluación con empleo.

Se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda se encuentra en una ZCU clasificada como zona de evaluación con empleo conforme a la metodología a que se refiere la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General, si cumple con los siguientes criterios:

- I. Una densidad de empleo mayor a cero.
- II. Cercanía de hasta 2km a una o más Escuelas Primarias.
- III. Cercanía de hasta 2.5km a una o más Escuelas Secundarias.
- IV. Cercanía de hasta 2.5km a uno o más Establecimientos de Salud.
- V. Cercanía de hasta 2km a uno o más Centros de Abasto.

- VI. Cercanía de hasta 2km a uno o más Espacios Recreativos.
- VII. Cercanía de hasta 2km a Vías Primarias.

OCTAVA. Ubicación en ZCU clasificadas como zonas de evaluación con vivienda.

Se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda se encuentra en una ZCU clasificada como zona de evaluación con vivienda conforme a la metodología a que se refiere la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General, si cumple con los siguientes criterios:

- I. Una densidad de viviendas mayor a cero.
- II. Cercanía de hasta 2km a una o más Escuelas Primarias.
- III. Cercanía de hasta 2.5km a una o más Escuelas Secundarias.
- IV. Cercanía de hasta 2.5km a uno o más Establecimientos de Salud.
- V. Cercanía de hasta 2km a uno o más Centros de Abasto.
- VI. Cercanía de hasta 2km a uno o más Espacios Recreativos.
- VII. Cercanía de hasta 2km a Vías Primarias.

NOVENA. Ubicación en ZCU clasificadas como zonas con potencial económico.

Se considerará que una vivienda o Suelo destinado a vivienda se encuentra en una ZCU clasificada como zona con potencial económico si se ubica en una zona con más de tres empresas mayores a 250 empleos en los sectores primario, secundario o terciario.

Por regla general, la vivienda o Suelo destinado a vivienda que se ubique en una zona con potencial económico no será susceptible de financiamiento del Infonavit ni de constituirse en garantía de dicho financiamiento, puesto que carece de cercanía a Escuelas Primarias, Escuelas Secundarias, Establecimientos de Salud y Centros de Abasto.

De manera excepcional, será susceptible de financiamiento del Infonavit y de constituirse como garantía de dicho financiamiento, aquella Vivienda Existente o Suelo destinado a vivienda que se ubique en una zona con potencial económico, siempre y cuando se encuentre dentro de un desarrollo habitacional cuya superficie se ubique al menos un 50% dentro de zonas clasificadas de acuerdo con las reglas CUARTA a OCTAVA de las presentes Reglas de Carácter General.

La forma de constatar dicho supuesto se realizará mediante los mecanismos que defina la Subdirección General de Crédito y/o las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto.

DÉCIMA. Ubicación en zonas sin clasificar.

Se considerará una zona sin clasificar aquella que no cumple con alguno o algunos de los criterios descritos en las reglas CUARTA a NOVENA y que, por esa circunstancia, no tenga una clasificación conforme a dichas reglas, pero que se ubique dentro del Sistema Urbano Nacional o en una localidad igual o mayor a 2,500 habitantes.

Por regla general, la vivienda o Suelo destinado a vivienda que se ubique en una zona sin clasificar no será susceptible de constituirse como garantía de un Crédito Infonavit.

De manera excepcional, será susceptible de financiamiento del Infonavit y de constituirse como garantía de dicho financiamiento, aquella Vivienda Existente o Suelo destinado a vivienda que se ubique en una zona sin clasificar, siempre y cuando se encuentren dentro de un desarrollo habitacional cuya superficie se ubique al menos un 50% dentro de alguna de las zonas clasificadas de acuerdo con las reglas CUARTA a OCTAVA de las presentes Reglas de Carácter General.

La forma de constatar dicho supuesto se realizará mediante los mecanismos que defina la Subdirección General de Crédito y/o las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto.

DÉCIMA PRIMERA. Cumplimiento del criterio de financiamiento y constitución de garantías con base en consolidación urbana por Vivienda Nueva ubicada en zonas con potencial económico o sin clasificar.

Para efectos de permitir el cumplimiento del criterio de financiamiento y constitución de garantías con base en consolidación urbana establecido en la regla TERCERA, será objeto de financiamiento la Vivienda Nueva ubicada en un elemento de la cuadrícula clasificado como con potencial económico o sin clasificar, contiguo a uno clasificado de acuerdo con alguna de las zonas de consolidación urbana previstas en las reglas CUARTA a SEXTA, siempre y cuando:

- I. El elemento de la cuadrícula contiguo clasificado de acuerdo con alguna de las zonas de consolidación urbana previstas en las reglas CUARTA a SEXTA, cuente con condiciones de movilidad alta, de acuerdo con la regla del Capítulo III que corresponda.
- II. Al momento de la presentación de la solicitud de registro de la oferta, se acompañe evidencia respecto de:
 - a. Autorizaciones municipales de uso de suelo, autorización de fraccionamiento y licencias de construcción;
 - b. Congruencia del desarrollo habitacional con el Plan de Desarrollo Urbano municipal, y
 - c. Planos del fraccionamiento, validados por la autoridad municipal, en los que se señalen las áreas de donación o el espacio reservado, en el caso de Centro de Abasto, donde se encontrará el equipamiento necesario para la clasificación de los elementos de la cuadrícula donde se ubiquen las viviendas, de acuerdo con alguna de las categorías señaladas en las reglas CUARTA a OCTAVA de las presentes Reglas de Carácter General.
- III. Los Dictámenes Técnicos Únicos de las viviendas registradas conforme a la presente regla no serán emitidos hasta en tanto se presente a las instancias que los órganos colegiados competentes del Instituto autoricen para efectos de dar cumplimiento al requisito de registro previsto en la Reglas para el Otorgamiento de Créditos, la siguiente información:
 - a. El título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o documento que demuestre la efectiva donación de las áreas referidas en la fracción II, inciso c, de la presente regla, y
 - b. El documento que demuestre el inicio del trámite para la recepción física por parte de la autoridad que resulte competente, de las áreas de donación plenamente urbanizadas a las que se refiere la fracción II, inciso c, de la presente regla.

Para efectos de lo establecido en la presente regla, se entenderá que dos elementos de la cuadrícula son contiguos cuando tienen colindancia hacia el norte, sur, este u oeste.

DÉCIMA SEGUNDA. Sistema de Información Geográfica.

La ubicación de la vivienda o Suelo destinado a vivienda dentro de alguna de las ZCU descritas en las reglas CUARTA a DÉCIMA, deberá constatarse de manera automatizada durante las etapas de registro del inmueble respectivo y de inscripción del crédito, a través de un Sistema de Información Geográfico desarrollado conforme a la metodología descrita en la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General, a cargo de las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto, a que se refiere la regla DÉCIMA, fracción VII, de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos.

DÉCIMA TERCERA. Metodología.

Con el objetivo de habilitar la identificación sistematizada y automatizada de las Localidades Urbanas y Localidades Semiurbanas de acuerdo con la clasificación de consolidación urbana descrita en las reglas CUARTA a DÉCIMA de las presentes Reglas de Carácter General, se empleará una herramienta tecnológica cuyo desarrollo esté de acuerdo con la siguiente metodología:

- I. Creación de una cuadrícula de 500 por 500 metros, de la totalidad del territorio nacional.
- II. Selección de los cuadrados correspondientes a las ciudades del Sistema Urbano Nacional, así como los de las localidades con una población mayor a los 2,499 habitantes que no estén consideradas en dicho sistema.
- III. Identificación de los cuadrados correspondientes a Zonas No Aptas para el desarrollo urbano o la construcción de vivienda, a las que se refiere la regla DÉCIMA SEXTA.
- IV. Cálculo de centroides para cada uno de los cuadrados de la cuadrícula que resulta en términos de la metodología prevista en la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General.
- V. Cálculo de la distancia, mayor o menor a dos o dos y medio kilómetros, de cada centroide, según corresponda con respecto a:
 - a. Escuelas Primarias.
 - b. Escuelas Secundarias.
 - c. Establecimientos de Salud.
 - d. Centros de Abasto.
 - e. Espacios Recreativos.
 - f. Vías Primarias.
- VI. Clasificación de la totalidad de las localidades señaladas en la fracción II, por población, de acuerdo con las categorías:
 - a. Mayores a 2,000,000.
 - b. Entre 1,000,000 y 1,999,999.
 - c. Entre 500,000 y 999,999.
 - d. Entre 100,000 y 499,999.

e. Entre 50,000 y 99,999.

f. Entre 15,000 y 49,999.

g. Entre 2,500 y 14,999.

VII. Cálculo de densidades de empleo en cada cuadrado correspondiente a las localidades seleccionadas conforme a la fracción II y clasificadas conforme a la fracción VI, según el caso que corresponda:

a. Para el caso de los cuadrados que se ubiquen dentro de las AGEB urbanas:

i. Se obtendrá el tamaño en hectáreas de cada una de las AGEB urbanas, del Marco Geoestadístico Nacional del INEGI.

ii. Se calcularán y sumarán los empleos promedio de cada una de las Unidades Económicas dentro de las AGEB urbanas, del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI.

iii. Se calculará la densidad de empleos por hectárea para cada AGEB urbana utilizando la información descrita en las dos fracciones anteriores, aplicando la formula siguiente:

$$\text{Densidad de empleo} = \text{número de empleos} / \text{hectáreas}$$

iv. Se atribuirá el resultado del cálculo de densidad de empleo por hectárea de las AGEB urbanas a cada uno de los elementos de la cuadrícula relacionados con ellas, por medio del geoproceso de unión de atributos por localización.

b. Para el caso de los cuadrados que no se ubiquen dentro de una AGEB urbana:

i. Se calcularán y sumarán los empleos promedio de cada una de las Unidades Económicas del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del INEGI, en un radio de dos kilómetros con respecto al centroide de cada uno de los cuadrados.

ii. Se calculará la densidad de empleos por hectárea para cada cuadrado, utilizando la información descrita en la fracción anterior, aplicando la formula siguiente:

$$\text{Densidad de empleo} = \text{número de empleos} / 1256.64$$

VIII. Cálculo de densidades de viviendas en cada cuadrado correspondiente a las localidades seleccionadas conforme a la fracción II y clasificadas conforme a la fracción VI, según el caso que corresponda:

a. Para el caso de los cuadrados que se ubiquen dentro de las AGEB urbanas:

i. Se obtendrá el tamaño en hectáreas de cada una de las AGEB urbanas, del Marco Geoestadístico Nacional del INEGI.

ii. Se obtendrá el número de viviendas dentro de cada AGEB urbana, del Inventario Nacional de Viviendas y del Censo de Población y Vivienda del INEGI.

iii. Se calculará la densidad de viviendas por hectárea de cada AGEB urbana utilizando la información descrita en las fracciones anteriores, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Densidad de viviendas} = \text{número de viviendas} / \text{hectáreas}$$

- iv. Se atribuirá el resultado del cálculo de densidad de vivienda por hectárea de las AGEB urbanas a cada uno de los elementos de la cuadrícula relacionados con ellas, por medio del geoproceso de unión de atributos por localización.
- b. Para el caso de los cuadrados que no se ubiquen dentro de las AGEB urbanas:
- Se sumarán las viviendas registradas en la instancia que se encuentre autorizada por el órgano colegiado competente del Instituto, en un radio de 2 kilómetros con respecto al centroide de cada uno de los elementos de la cuadrícula.
 - Se calculará la densidad de viviendas por hectárea para cada cuadrado, utilizando la información descrita en la fracción anterior, aplicando la fórmula siguiente:
- $$\text{Densidad de vivienda} = \text{número de viviendas} / 1256.64$$
- IX. Cálculo del porcentaje de viviendas con servicios de agua y de drenaje para cada cuadrado correspondiente a las localidades seleccionadas conforme a la fracción II, dividiendo el número total de viviendas con servicios de agua y drenaje en cada AGEB urbana del Marco Geoestadístico Nacional del INEGI, entre el número total de viviendas dentro de cada AGEB, y atribuyendo el resultado de dicho cálculo por AGEB urbana a cada uno de los elementos de la cuadrícula relacionados con ella, por medio del geoproceso de unión de atributos por localización.
- X. Clasificación de cada cuadrado de la cuadrícula de acuerdo con los criterios establecidos en las reglas CUARTA, QUINTA, SEXTA, SÉPTIMA, OCTAVA y NOVENA, así como los Anexos 1 y 2 de las presentes Reglas de Carácter General, según corresponda; o en su caso, la mención de que se encuentra sin clasificar.

La herramienta tecnológica mencionada en el primer párrafo de la presente regla será desarrollada, actualizada y administrada por las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto, a que se refiere la regla DÉCIMA, fracción VII, de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, en coordinación con la Subdirección General de Crédito, quienes deberán evaluarla constantemente para garantizar que cumpla con sus objetivos.

A propuesta de cualquiera de los tres sectores, o de la Administración del Infonavit, se podrán realizar cambios en estos criterios y parámetros metodológicos, requiriéndose la modificación y aprobación de una nueva versión integrada de las presentes Reglas de Carácter General, previa dictaminación del Comité de Planeación y aprobación del H. Consejo de Administración del Instituto.

DÉCIMA CUARTA. Información Pública

Una versión no manipulable de la capa geoespacial del Sistema de Información Geográfica referido en la regla DÉCIMA SEGUNDA, así como información sobre su metodología y aplicación en general, deberá ser puesto a disposición del público en general a través de un apartado específico del portal de internet del Infonavit, debiéndose tomar las medidas adecuadas para garantizar la seguridad de la herramienta tecnológica.

La publicación antes mencionada deberá, asimismo, permitir a quienes la consulten:



- I. Obtener información detallada de las condiciones de consolidación urbana que presenta un elemento específico de la cuadrícula que resulta en términos de la metodología prevista en la regla DÉCIMA TERCERA de las presentes Reglas de Carácter General.
- II. Advertir de la existencia de equipamientos de salud, educación, abasto y recreación, así como de vías primarias, no identificados por la metodología. En este supuesto, cualquier interesado podrá solicitar a las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto para tal efecto, la inclusión del equipamiento en la base de datos, mediante la presentación de evidencia inequívoca respecto de su presencia, operación y reconocimiento oficial. Los equipamientos a que se refiere este párrafo se verán reflejados en la siguiente actualización conforme a la regla DÉCIMA QUINTA. Las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto o la Subdirección General de Crédito podrán constatar por cualquier medio la existencia del equipamiento faltante al que hace referencia la presente fracción, así como verificar su operación y reconocimiento por parte de las autoridades competentes.

DÉCIMA QUINTA. Actualización.

Por lo menos anualmente deberá llevarse a cabo la actualización de la totalidad de la capa geoespacial en el Sistema de Información Geográfica referido en la regla DÉCIMA SEGUNDA, y publicarse conforme a lo dispuesto en la regla DÉCIMA CUARTA.

La actualización de la información relativa a equipamientos, contenida en la capa geoespacial de referencia, se llevará a cabo dos veces al año.

DÉCIMA SEXTA. Criterios excluyentes.

Deberán integrarse al Sistema de Información Geográfica referido en la regla DÉCIMA SEGUNDA, capas de información adicionales que permitan identificar Zonas No Aptas para el desarrollo urbano o la construcción de vivienda.

Cuando la información georreferenciada contenida en dichas capas sea emitida por una autoridad competente del lugar donde se encuentre el predio, la vivienda o el Suelo que se ubique en las zonas identificadas como no aptas no serán susceptibles de financiamiento ni de constituirse como garantía de un Crédito Infonavit.

CAPÍTULO III. DE LOS CRITERIOS RELATIVOS A LAS OPCIONES DE MOVILIDAD ADECUADA.

DÉCIMA SEPTIMA. Criterio de cumplimiento con opciones de movilidad adecuada.

Para efectos de las presentes Reglas de Carácter General se considerará que una vivienda cuenta con opciones de movilidad adecuadas, y por lo tanto podrá ser objeto de financiamiento y



constituirse como garantía de un Crédito Infonavit, cuando la zona en la que se encuentre cuente con una movilidad considerada alta o media, de acuerdo con los criterios establecidos en el presente capítulo para cada ZCU. La vivienda que se ubique en una ZCU con movilidad baja no será susceptible de financiamiento ni de constituirse como garantía de un Crédito Infonavit.

DÉCIMA OCTAVA. Criterios de movilidad para ubicación en ZCU clasificadas como zonas consolidadas y zonas de evaluación con empleo.

Las ZCU clasificadas como consolidadas o zonas de evaluación con empleo, se subclasificarán en tres tipologías, para efectos del análisis de sus opciones de movilidad: movilidad alta, movilidad media y movilidad baja. Lo anterior, en función de las combinaciones que presenten para acceder a cinco destinos distintos, considerando tres modos de transporte y un tiempo máximo de traslado para cada uno de éstos.

- I. Destinos:
 - a) Escuela Primaria más cercana.
 - b) Escuela Secundaria más cercana.
 - c) Establecimiento de Salud más cercano.
 - d) Centro de Abasto más cercano.
 - e) Espacio Recreativo más cercano.

I. Modos y tiempos de traslado:

Modo de transporte	Tiempo máximo de traslado
Caminata	30 minutos
Bicicleta	20 minutos
Transporte público	45 minutos

II. Subclasificación de ZCUs:

- a) **Movilidad alta:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona consolidada o de evaluación con empleo, cuenta con opciones de movilidad alta, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a cada uno de los cinco destinos antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente.
- b) **Movilidad media:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona consolidada, o de evaluación con empleo, cuenta con opciones de movilidad media, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a cuatro de los destinos antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro del tiempo máximo de traslado señalados anteriormente.
- c) **Movilidad baja:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona consolidada, o de evaluación con empleo, cuenta con opciones de movilidad baja, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, no



pueda accederse a alguno, o bien, pueda accederse a uno, dos o tres de los destinos antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro del tiempo máximo de traslado señalados anteriormente.

DÉCIMA NOVENA. Criterios de movilidad para ubicación en ZCU clasificadas como zonas semi consolidadas y zonas en proceso de consolidación urbana.

Las ZCU clasificadas como zonas semi consolidadas y en proceso de consolidación urbana y zonas de evaluación con empleo, se subclasificarán en tres tipologías, para efectos del análisis de sus opciones de movilidad: movilidad alta, movilidad media y movilidad baja. Lo anterior, en función de las combinaciones que presenten para acceder a cuatro destinos distintos, considerando tres modos de transporte y un tiempo máximo de traslado para cada uno de éstos.

- I. Destinos:
 - a) Escuela Primaria más cercana.
 - b) Escuelas Secundaria más cercana.
 - c) Establecimiento de Salud más cercano.
 - d) Centro de Abasto más cercano.

II. Modos y tiempos de traslado:

Modo de transporte	Tiempo máximo de traslado
Caminata	30 minutos
Bicicleta	20 minutos
Transporte público	45 minutos

III. Subclasificación de ZCUs:

- a) **Movilidad alta:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona semi consolidada o en proceso de consolidación urbana cuenta con opciones de movilidad alta, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a cada uno de los cuatro destinos antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro del tiempo máximo de traslado señalados anteriormente.
- b) **Movilidad media:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona semi consolidada o en proceso de consolidación urbana, cuenta con opciones de movilidad media, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a tres de los destinos antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente.
- c) **Movilidad baja:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona semi consolidada o en proceso de consolidación urbana, cuenta con opciones de movilidad baja, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, no pueda accederse a alguno, o bien, pueda accederse a uno o dos de

los destinos antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente.

VIGESIMA. Criterios de movilidad para ubicación en ZCU clasificadas como zonas de evaluación con vivienda.

Las ZCU clasificadas como zonas de evaluación con vivienda, se subclasificarán en tres tipologías, para los efectos del análisis de sus opciones de movilidad: movilidad alta, movilidad media y movilidad baja. Lo anterior, en función de las combinaciones que presenten para acceder a seis destinos distintos, considerando cuatro modos de transporte y un tiempo máximo de traslado para cada uno de éstos.

I. Destinos:

- a) Escuela Primaria más cercana.
- b) Escuela Secundaria más cercana.
- c) Establecimiento de Salud más cercano.
- d) Centro de Abasto más cercano.
- e) Espacio Recreativo más cercano.
- f) Centroides del elemento de la cuadrícula más cercano clasificado como ZCU consolidada, semi consolidada, en proceso de consolidación urbana, de evaluación con empleo, o con potencial económico.

II. Modos y tiempos de traslado aplicables a los destinos a) a e):

Modo de transporte	Tiempo máximo de traslado
Caminata	30 minutos
Bicicleta	20 minutos
Transporte público	45 minutos

III. Modos y tiempos de traslado aplicables al destino f):

Modo de transporte	Tiempo máximo de traslado
Caminata	30 minutos
Bicicleta	20 minutos
Transporte público	45 minutos
Transporte privado	45 minutos

IV. Subclasificación de ZCUs:

- a) **Movilidad alta:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona de evaluación con vivienda cuenta con opciones de movilidad altas, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a:
 - i. Cada uno de los destinos referidos en los incisos a) a e), en al menos uno de los modos de transporte, dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente; y, además,

- ii. Al destino referido en el inciso f), dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente.
- b) **Movilidad media:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona de evaluación con vivienda cuenta con opciones de movilidad media, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a:
 - i. Cuatro de los destinos referidos en los incisos a) a e), en al menos uno de los modos de transporte, dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente; y, además,
 - ii. Al destino f), dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente.
- c) **Movilidad baja:** Se considerará que una vivienda ubicada en una ZCU clasificada como zona de evaluación con vivienda cuenta con opciones de movilidad baja, cuando desde el centroide del elemento de la cuadrícula en el que se encuentra, pueda accederse a:
 - i. Ninguno, uno, dos o tres de los destinos a) a e) antes referidos, en al menos uno de los modos de transporte, dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente; o cuando,
 - ii. No pueda accederse al destino f) dentro de los tiempos máximos de traslado señalados anteriormente.

VIGÉSIMA PRIMERA. Metodología.

Para la clasificación relativa al presente capítulo se empleará el Sistema de Información Geográfica descrito en la regla DÉCIMA SEGUNDA de las presentes Reglas de Carácter General, de acuerdo con la siguiente metodología:

- I. Se realizará un cálculo de los tiempos de traslado para los modos de transporte de caminata, bicicleta, transporte público o transporte privado, de cada centroide, con respecto a:
 - a) Escuelas Primarias.
 - b) Escuelas Secundarias.
 - c) Establecimientos de Salud.
 - d) Centros de Abasto.
 - e) Espacios Recreativos.
 - f) Centroide del cuadrado más cercano, clasificado como zona consolidada, semi consolidada, en proceso de consolidación, de evaluación con empleo, o con potencial económico.
- II. En todos los casos, el cálculo del tiempo de traslado se realizará utilizando información pública de planeadores de viaje, consultando el tiempo de traslado desde el centroide del cuadrado el satisfactor más cercano registrado en el Sistema de Información Geográfica descrito en las presentes reglas y tomando como base un mismo horario para todos los casos, previendo que éste refleje las condiciones de viaje en los horarios con mayor afluencia de tránsito.

- III. La Subdirección General de Crédito del Instituto, en coordinación con las instancias que se encuentren autorizadas por los órganos colegiados competentes del Instituto, a que se refiere la regla DÉCIMA, fracción VII, de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos clasificarán las zonas aplicando los criterios previstos en el presente capítulo.

A propuesta de cualquiera de los tres sectores o de la Administración del Infonavit, se podrán realizar cambios en estos criterios y parámetros metodológicos, requiriéndose la modificación y aprobación de una nueva versión integrada de las presentes Reglas de Carácter General, previa dictaminación del Comité de Planeación y aprobación del H. Consejo de Administración del Instituto.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Actualización.

La actualización de la información de los tiempos de traslado se llevará a cabo con la misma frecuencia establecida para la actualización del Sistema de Información Geográfica, conforme a lo dispuesto en la regla DÉCIMA QUINTA de las presentes Reglas de Carácter General.

Durante las actualizaciones semestrales de equipamiento que no coincidan con las actualizaciones anuales de movilidad, se calcularán los tiempos de traslado conforme a la metodología descrita en el presente capítulo para los elementos de la cuadrícula que pasaron de no estar clasificados a clasificarse conforme a alguna de las categorías de las reglas CUARTA a OCTAVA.

CAPÍTULO IV. DE LOS ESQUEMAS DE ACCIÓN COLECTIVA DE MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN, RELATIVOS A LA VIVIENDA NUEVA UBICADA EN DESARROLLOS HABITACIONALES DE TRAZA URBANA CERRADA.

VIGESIMA TERCERA.

En los casos de Vivienda Nueva ubicada dentro de desarrollos habitacionales de Traza Urbana Cerrada, de acuerdo con la regla DÉCIMA, fracción IV, inciso c, de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, el Instituto deberá constatar que la vivienda esté sujeta a algún esquema formal que brinde herramientas para la acción colectiva de mantenimiento y operación de áreas de uso común. A este efecto, se considerará que existe este esquema formal cuando se acredite lo siguiente:

- I. La Vivienda Nueva pertenece a un régimen de condominio debidamente constituido y autorizado por las autoridades competentes conforme a las reglas que regulen dicho régimen en cada entidad federativa.
El régimen de condominio al que pertenezca la Vivienda Nueva, independientemente de la forma en que se encuentre regulado, se deberá sujetar a lo que disponga la normatividad en la materia aplicable, contar con reglas para garantizar las aportaciones por parte de los condóminos al régimen y reglas para llevar a cabo acciones de mantenimiento y operación de áreas de uso común, o

- II. El desarrollo habitacional en que se encuentre la Vivienda Nueva cuenta con una asociación civil o cualquier otra forma societaria que reúna a los propietarios de las viviendas que pertenecen al desarrollo habitacional, con el objeto de aportar capital para llevar a cabo el mantenimiento y operación de áreas de uso común del desarrollo, así como permitir la toma de decisiones de mantenimiento y operación de dichas áreas de uso común.

El instrumento mediante el cual se constituya la forma societaria que corresponda, deberá establecer la participación de todas las personas propietarias de las Viviendas Nuevas que conforman el desarrollo de que se trata, así como un esquema de financiamiento que prevea la obligación de pagar cuotas para obtener recursos para el mantenimiento y operación de áreas de uso común.

Cuando el desarrollo habitacional se encuentre en la etapa de comercialización de las Viviendas Nuevas que componen el mismo, el desarrollador o constructor del desarrollo habitacional deberá hacerse cargo de los gastos de mantenimiento y operación de las áreas de uso común en la parte proporcional que corresponda a las unidades no individualizadas hasta que se puedan generar los esquemas señalados y exista la participación suficiente de propietarios para garantizar la viabilidad financiera del esquema.

El esquema formal por el que se opte deberá establecer la forma de administración, ya sea a cargo de los propios propietarios o a cargo de una empresa administradora.



TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Las presentes Reglas de Carácter General entrarán en vigor a partir del 02 de mayo de 2022.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se ordena a la Administración la publicación de las presentes Reglas de Carácter General en el portal institucional, al día siguiente a su aprobación por el H. Consejo de Administración.

ARTÍCULO TERCERO. El Sistema de Información Geográfica al que hacen referencia los capítulos II y III de las presentes Reglas de Carácter General, deberá estar completo y puesto a disposición del público en general una versión no manipulable del mismo a través de un apartado específico del portal del Infonavit a más tardar el 01 de diciembre de 2021.

ARTÍCULO CUARTO. Las presentes Reglas de Carácter General no serán aplicables a las viviendas ubicadas dentro de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables o la figura de certificación que los hubiera sustituido, autorizados con anterioridad a la aprobación de las presentes reglas.



ARTÍCULO QUINTO. Se permitirá el financiamiento y la constitución de garantías de viviendas ubicadas en desarrollos habitacionales construidos en zonas con potencial económico o en zonas sin clasificar, siempre y cuando:

- I. Las viviendas comprendidas en el desarrollo formen parte de la garantía de un crédito a la construcción de vivienda pendiente de liquidar, debidamente inscritas en el Registro Público correspondiente otorgado por una entidad que forme parte del sistema financiero mexicano con anterioridad a la aprobación de las presentes Reglas, y
- II. La excepción prevista en el presente artículo aplicará únicamente a aquellas etapas comprendidas dentro del financiamiento a que se refiere la fracción que antecede, siempre que se encuentre al corriente con el programa de trabajo y de avance de obra bajo el cual se otorgó el crédito.

La Subdirección General de Crédito estará facultada para analizar, evaluar técnicamente y dictaminar los casos que se ubiquen en los supuestos señalados en la presente regla. La Subdirección General de Crédito deberá reportar trimestralmente al H. Consejo de Administración sobre los dictámenes emitidos.

ARTÍCULO SEXTO. Las presentes Reglas de Carácter General no serán aplicables a la oferta de Vivienda Nueva que:

- I. Se encuentre registrada con anterioridad a la fecha de aprobación de las Reglas de Carácter General;
- II. Cuenten con una orden de verificación pagada obtenida a partir del 1 de septiembre de 2021 y hasta antes de la entrada en vigor de las presentes Reglas de Carácter General, y
- III. Obtengan el Dictamen Técnico Único a partir del 1 de septiembre de 2021 y hasta antes de la entrada en vigor de las presentes Reglas de Carácter General.

ARTÍCULO SEPTIMO. El Plan Estratégico y Financiero 2022-2025 deberá incorporar un análisis del impacto prospectivo de las presentes Reglas de Carácter General en la colocación de créditos, la calidad de la originación, la calidad y entorno de la vivienda y del suelo, así como sus condiciones de movilidad.

ARTÍCULO OCTAVO. Se deberá realizar una evaluación semestral del desempeño del Sistema de Información Geográfica con el objeto de dar seguimiento puntual de los efectos a los derechohabientes de la entrada en vigor de las Reglas de Carácter General y, en su caso, realizar las adecuaciones que el H. Consejo de Administración considere convenientes.

ARTÍCULO NOVENO. Para el caso de que las personas propietarias de las Viviendas Nuevas sujetas a algún esquema formal que brinde herramientas para la acción colectiva de mantenimiento y operación de áreas de uso común elijan que el esquema de administración lo realice una empresa administradora, podrán elegir libremente sujetarse a la normatividad y a los programas que para tales efectos emita el Infonavit.



ARTÍCULO DÉCIMO. Las reglas de negocio de cada opción de financiamiento deberán establecer los mecanismos para identificar el cumplimiento de la dotación de infraestructura urbana adecuada prevista en las reglas Décima y Décima Primera de las Reglas de Otorgamiento de Crédito, relacionadas con la satisfacción de los servicios públicos básicos.



ANEXO 1

DENSIDAD DE EMPLEOS POR HECTÁREA REQUERIDA DE ACUERDO CON LA POBLACIÓN DE LA LOCALIDAD

Población de la localidad	Zona consolidada	Zona semi consolidada	Zona en proceso de consolidación
Mayor a 2,000,000	>20	>0	>0.39
Entre 1,000,000 y 1,999,999	>18	>0	>0.39
Entre 500,000 y 999,999	>15	>0	>0.39
Entre 100,000 y 499,999	>13	>0	>0.39
Entre 50,000 y 99,999	>13	>0	>0.39
Entre 15,000 y 49,999	>10	>0	>0.39
Entre 2,500 y 14,999	>7	>0	>0.39



ANEXO 2

DENSIDAD DE VIVIENDAS POR HECTÁREA REQUERIDA DE ACUERDO CON LA POBLACIÓN DE LA LOCALIDAD

Población de la localidad	Zona consolidada	Zona semi consolidada	Zona en proceso de consolidación
Mayor a 2,000,000	>21	>20 o >500 viviendas	>0.39
Entre 1,000,000 y 1,999,999	>11	>11 o >500 viviendas	>0.39
Entre 500,000 y 999,999	>11	>11 o >500 viviendas	>0.39
Entre 100,000 y 499,999	>11	>11 o >500 viviendas	>0.39
Entre 50,000 y 99,999	>7	>7 o >500 viviendas	>0.39
Entre 15,000 y 49,999	>7	>7 o >500 viviendas	>0.39
Entre 2,500 y 14,999	>7	>7 o >500 viviendas	>0.39

El Secretario General y Jurídico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, **Rogelio Castro Vázquez**, con fundamento en los artículos 2, 6 y 15 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; así como en el artículo 12, fracción X del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y la Regla 89, fracción I, inciso i), de las Reglas de Operación de los Órganos Colegiados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, CERTIFICA que la presente es copia fiel de las **“Reglas de Carácter General”** aprobadas por el Consejo de Administración en su Sesión Extraordinaria número 854, celebrada el 12 de agosto de 2021, en cumplimiento a los artículos quinto, sexto y séptimo transitorios de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que consta de **21 fojas** útiles por un solo lado, y que obra en original en los archivos de la Secretaría General y Jurídica.

Ciudad de México a 13 de agosto de 2021.

