

Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos				
Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada en la Cédula de Generación del Avalúo	Código LIN_00053	V. 1	Hoja 1 de 7	

Contenido

Objetivo	2
Alcance	2
Control de Cambios	2
Marco Jurídico	2
Definiciones	3
Lineamientos	4
Autorizaciones	7

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 24/Marzo/2011
-------------------------	---	--

Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos				
Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada en la Cédula de Generación del Avalúo	Código LIN_00053	V. 1	Hoja 2 de 7	

Objetivo

Orientar a las Unidades de Valuación, Delegaciones Regionales, personal de las áreas involucradas sobre de los criterios para la identificación de la vivienda usada.

Alcance

Los lineamientos aquí publicados, deberán de ser contemplados por las Unidades de Valuación y sus Valuadores Profesionales, para la identificación de la vivienda usada.

Aplica exclusivamente para avalúos de vivienda No Registrada en RUV, cuyo proceso de avalúo inicie con la generación de la Cédula de Avalúos, a cargo de un Valuador Profesional registrado en una Unidad de Valuación, que forme parte del padrón de Unidades de Valuación registradas en el Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios del INFONAVIT.

Cualquier violación a la normativa deberá denunciarse inmediatamente a la Gerencia de Denuncias e Investigaciones Especiales, o a través del sitio www.infonavit.org.mx o al Infonatel o directamente a la Secretaría General y de Asuntos Jurídicos. El no hacerlo podrá ser motivo de alguna responsabilidad.

Control de Cambios

Se transfirió el documento a la plantilla vigente de Lineamientos, de acuerdo a lo establecido en el EPI_00026.

Marco Jurídico- Se hicieron ajustes.

Definiciones.- Se adicionó una nueva y se hicieron adiciones en otra.

Lineamientos.- Se hicieron mejoras.

Marco Jurídico

Interno

Estatuto Orgánico del Infonavit,

Código de Ética del Infonavit,

Lineamientos de Transparencia y Acceso a la Información del Infonavit,

Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Convenios para la prestación del servicio de Valuación Inmobiliaria formalizados entre el Infonavit y las Unidades de Valuación.

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 24/Marzo/2011
-------------------------	---	--

Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos				
Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada en la Cédula de Generación del Avalúo	Código LIN_00053	V. 1	Hoja 3 de 7	

Externo

Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Vivienda.

Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda **emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.**

Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda **emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.**

Definiciones

Dictamen Técnico de Calidad

Es un instrumento para evaluar el entorno urbano y las condiciones físicas actuales de la vivienda a partir de los datos contenidos en: el avalúo inmobiliario, los documentos oficiales y la información que el valuador profesional obtenga de la visita de inspección física del inmueble.

Primer dueño de la vivienda

Persona física que compró la vivienda con la intención de habitarla, no se refiere al desarrollador, constructor o promotor.

Unidad de Valuación

Persona moral que haya obtenido la inscripción ante la Sociedad Hipotecaria Federal, para la certificación de Avalúos para originación de crédito garantizado a la vivienda y que haya formalizado convenio para la Prestación del Servicio de Valuación Inmobiliaria con el Infonavit.

Vivienda Nueva.

Es aquel bien inmueble que nunca ha sido habitado o utilizado. Es aquella vivienda que va a ser habitada por primera vez no habiendo sido antes ocupada ni utilizada, cuyo proceso de construcción esté terminado con las instalaciones necesarias y acceso a la operación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

Vivienda Usada

Es un bien inmueble que ya ha sido habitado. Cuyo proceso de construcción esté terminado y cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios en la zona (agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público), que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales y de estabilidad, es decir, sin problemas de carácter técnico; que no esté ubicada en zonas de riesgo y garantice cuando menos la vida de la vigencia del crédito (30 años) conforme a los lineamientos establecidos en el Dictamen Técnico de Calidad. Se interpreta que la vivienda usada ha sido habitada por persona física para establecer su domicilio que puede ser el dueño, familiar, arrendatario, comodatario.

Se considera vivienda usada a:

- Aquella con una edad de tres años en adelante, con escritura a nombre de persona física o moral, o constancia de antigüedad, o manifestación de terminación de obra.
- Aquella con una edad menor a tres años, con comprobantes de pago de servicios para el uso habitacional del inmueble.
- Aquella que ha sido arrendada y cuenta con contrato de arrendamiento así como comprobantes de pago de servicios de su uso habitacional.

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 24/Marzo/2011
-------------------------	---	--

Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos				
Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada en la Cédula de Generación del Avalúo	Código LIN_00053	V. 1	Hoja 4 de 7	

Lineamientos

1. Se considera vivienda nueva a la casa muestra, la casa que nunca ha sido habitada, o la abandonada en su proceso de obra o de comercialización y que se pone a punto de venta y que sea habitable.

2. Se considera vivienda nueva aquella que es habitación temporal del vigilante o de personal técnico administrativo o supervisor del proceso de desarrollo de obra o de comercialización de la vivienda.

3. Para la identificación de la vivienda usada, al momento de la elaboración del avalúo, el valuador profesional deberá de considerar la siguiente información documental, la cual deberá de anexarse al avalúo:

Para la vivienda con una edad mayor o igual a 3 años

3.1 Obligatorio escritura de la casa inscrita en el Registro Público de la Propiedad u otro título de propiedad de la casa, con fecha de emisión mayor o igual a 3 años; o,

3.2 Constancia de antigüedad de la vivienda con fecha de expedición mayor o igual a 3 años, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano o de Obras del Municipio

3.3 Aviso de terminación de obra emitido por las autoridades municipales con fecha de expedición mayor o igual a 3 años en relación a la fecha de emisión del avalúo;

Para la vivienda con una edad menor a 3 años

3.4 Obligatorio 3 comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda y que podrán tener una fecha de emisión mayor o igual a 6 meses, pudiendo ser:

- Servicio de luz.
- Servicio de telefonía fija residencial.
- Servicio de internet fijo residencial.
- Servicio de gas.
- Servicio de cablevisión.
- Estado de cuenta bancario.

Para la vivienda en arrendamiento

3.5 Obligatorio Contrato de Arrendamiento con fecha de emisión mayor o igual a un año en relación a la fecha de emisión del avalúo; así como 3 comprobantes de pago de los servicios antes indicados.

4. El valuador profesional deberá de registrar en el avalúo, en el apartado de observaciones o de declaraciones y advertencias, así como en el Dictamen Técnico de Calidad los documentos que revisó para determinar la edad del inmueble y registrar si es vivienda usada.

Las copias de dichos documentos deberán de quedar, bajo el resguardo de la Unidad de Valuación, como evidencia para el registro de la vivienda usada, los cuales serán proporcionados al INFONAVIT cuando así se le requiera para el monitoreo del cumplimiento del proceso establecido.

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 24/Marzo/2011
-------------------------	---	--

Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos				
Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada en la Cédula de Generación del Avalúo	Código LIN_00053	V. 1	Hoja 5 de 7	

La documentación comprobatoria a que se hace referencia podrá resguardarse mediante medio electrónico legible, por parte de la unidad de valuación, como anexo a una copia del documento físico del avalúo por un periodo mínimo de 2 años.

5. En caso de que, derivado de la revisión documental, realizada por el valuador profesional, conforme a los presentes lineamientos, éste identifique que se trata de vivienda usada, deberá de registrarla como tal en la pantalla de la Cédula para la Generación del Avalúo. Indicando los datos que se solicitan en la pantalla correspondientes a:

- Número de Notario
- Nombre del Notario
- Plaza
- Número de escritura
- Libro (En su caso)
- Volumen (En su caso)

6. En caso que, de la inspección física, realizada a la vivienda por el valuador profesional registre en el avalúo una edad mayor a 36 meses se considerará a la vivienda como usada, siempre que acompañe la documentación que evidencie la edad registrada y que se relaciona en el Número 3 de los presentes Lineamientos. En caso de que, derivado de la inspección física, realizada por el valuador profesional a la vivienda, registre en el avalúo una edad menor a 36 meses se considerará a la vivienda como usada, siempre que acompañe la documentación que evidencie el uso de la vivienda y que se relaciona en el Número 3 de los presentes Lineamientos

7. Relación de casos:

ESCRITURA	PAGO SERVICIOS	CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
Vivienda con escritura a nombre de primer dueño de la vivienda, con fecha de emisión menor a 3 años	No	Vivienda nueva
Vivienda con escritura a nombre de primer dueño de la vivienda, con fecha de emisión menor a 3 años.	Presenta 3 comprobantes de pago de servicios, con fecha de emisión menor a 6 meses.	Vivienda nueva
Vivienda en obra negra, con escritura a nombre de primer dueño de la vivienda	Presenta 3 comprobantes de pago de servicios, con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses.	Vivienda nueva. Excepto para el caso de crédito para mejoramiento de vivienda se considerará como usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer dueño de la vivienda.	Presenta 3 comprobantes de pago de servicios, con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses.	Vivienda usada

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 24/Marzo/2011
-------------------------	---	--

ESCRITURA	PAGO SERVICIOS	CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
Vivienda en renta que no tiene escritura a nombre del de primer dueño de la vivienda	Presenta Contrato de Arrendamiento con fecha de expedición mayor o igual a un año. Presenta 3 comprobantes de pago de servicios, con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses	Vivienda usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer dueño de la vivienda	Sin comprobantes de pago de servicios, pero que: Presenta manifestación de terminación de obra; o constancia de antigüedad de la vivienda, en ambos casos emitidas por las autoridades municipales	Vivienda usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer dueño de la vivienda	Sin comprobantes de pago de servicios de uso, sin manifestación de terminación de obra o sin constancia de antigüedad de la vivienda	Vivienda Nueva

8.- En caso de incumplimiento a los Lineamientos establecidos en el presente documento, se sancionará a la Unidad de Valuación, controlador y valuador profesional, responsable del servicio, de acuerdo a lo previsto en el Lineamiento número 54 de los Lineamientos de Avalúos LIN_00055.

Subdirección General de Planeación y Finanzas Gerencia Sr. de Riesgos Gerencia Normativa de Avalúos				
Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada en la Cédula de Generación del Avalúo	Código LIN_00053	V. 1	Hoja 7 de 7	

Autorizaciones

<i>Nombre y Puesto</i>	<i>Correo de Autorización</i>
Socorro Aldana Hernández Gerencia Normativa de Avalúos	 Autorización Arq Aldana RV PUBLICAC
<i>Áreas Involucradas Nombre y Puesto</i>	<i>Correo de Autorización</i>
Andrés Fundia Aizenstat Gerente Riesgo de Crédito	 RV FOLIO8-52-11 RV Para CR - RV Est
Alfredo Rabell Mañón Gerente Sr. de Soluciones Hipotecarias	 RV FOLIO8-52-11 RV Para CR - RV Est
Arturo Avalos Pérez Gerente Operación Hipotecaria	 RV FOLIO8-52-11 RV Para CR - RV Est

Archivo. F_Lineamientos	Fuera del sistema este documento es una copia no controlada	Fecha en elaboración: 24/Marzo/2011
-------------------------	---	--