

**REF: RECOMENDACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO E INCLUSIÓN DE LOS PAQUETE DE ECOTECNOLOGÍAS EN AVALÚOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.**

La presente RECOMENDACIÓN TÉCNICA se emite en el marco del Programa de Autorregulación de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C. (ANUVAC).

**ANTECEDENTES:**

1. A partir del año 2009, la Comisión Nacional de Vivienda ha implementado el programa de subsidios "Esta es tu Casa", en el que es requisito indispensable para su aplicación, la incorporación de diversas ecotecnologías a las viviendas en función de la región bioclimática de su ubicación. La aplicación de recursos de este Programa de subsidios será objeto de auditorías que vigilarán su correcta aplicación.
2. Los organismos de vivienda involucrados en la originación de hipotecas (a nivel nacional y local) que tienen acceso a los subsidios contemplados en este programa, requieren conocer el valor que tendrá el inmueble una vez incluidas las citadas ecotecnologías, aunque sea evidente que en casos particulares, dichas instalaciones no se encuentran incorporadas al inmueble en el momento de la visita de inspección para efectos de realizar el avalúo correspondiente.
3. Algunos organismos de vivienda, como el INFONAVIT, cuentan con mecanismos adicionales que les permiten verificar la instalación posterior de estos elementos (dictamen de verificadores externos, carta compromiso de Desarrolladores y promotores involucrados, etc.) Por lo que pueden autorizar la aplicación de recursos, incluyendo subsidios, como una decisión de riesgo autorizada por las áreas de crédito involucradas en el proceso.
4. Las 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, S.N.C. (SHF) en el párrafo final de la regla décimo quinta establecen con claridad que ***"en la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o en remodelación, se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valuación, sin incluir mobiliario no instalado, salvo lo previsto en el capítulo III para los estudios de valor"***. Resultando evidente que cada inmueble debe ser valuado conforme a su estado de avance y condiciones reales a la fecha de la visita de inspección,



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

por lo que la inclusión de esos elementos ecotecnológicos en un avalúo, sin estar incorporados a la vivienda constituyen una falta grave, que podría generar la aplicación de severas sanciones a Valuadores, Controladores y Unidades de Valuación involucrados por parte de la autoridad normativa. A su vez, en el Capítulo III de las citadas reglas, se establece que para inmuebles en proceso de construcción, debe realizarse un Estudio de Valor en lugar de un Avalúo, y que el valor concluido se entenderá bajo hipótesis de vivienda terminada. Finalmente la regla décimo tercera, fracción III establece que en el análisis por el enfoque de mercado ***“se realizará la homologación de comparables con los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble de que se trate”*** por lo que es evidente que en el caso de viviendas inconclusas se podrá estimar un porcentaje de avance de las construcciones realizadas al momento de la visita de inspección y aplicarlo a los valores investigados.

5. Las normas y principios de valuación generalmente aceptados a nivel nacional e internacional, permiten la conclusión y cálculo de diferentes valores en un avalúo, siempre y cuando se establezcan con claridad en el citado documento, las condiciones, alcances de la asignación, consideraciones técnicas y las bases que lo sustentan y que sirvieron como referencia para su cálculo.

#### **CONSIDERACIONES ADICIONALES:**

1. Dentro de los objetivos de la ANUVAC, se encuentra entre otros, el de vigilar la práctica de la valuación de activos, ante la Sociedad en general y la Administración Pública, y **generar opiniones que permitan un mejor desempeño de la actividad de las empresas del sector, y especialmente de las Unidades de Valuación agremiadas a la Asociación.**
2. Es evidente y conveniente que las empresas afiliadas a ANUVAC atiendan las necesidades de sus clientes y del mercado de servicios de valuación, sin generar condiciones que alteren las sanas prácticas de la actividad valuatoria y acordes a la normatividad establecida por la autoridad en la materia, en este caso SHF.
3. En función de los antecedentes expuestos, se pone en evidencia la necesidad de desarrollar un producto que satisfaga las necesidades de las entidades financieras y organismos de vivienda que tramitan subsidios para sus clientes y derechohabientes respectivamente, con base en las reglas de operación del programa de subsidios “Esta es tu casa”, que permita a las áreas de crédito autorizar la aplicación de recursos en función de los niveles de riesgo para cada operación individual.



4. Por lo anteriormente expresado, ANUVAC por medio de su Consejo Técnico y con fundamento en el Programa de Autorregulación, emite la siguiente:

### RECOMENDACIÓN TÉCNICA T-2009-001

Para la realización de avalúos que servirán para el trámite de subsidios del Programa "Esta es tu Casa" en viviendas que no cuenten con los paquetes de ecotecnologías instaladas al momento de la visita de inspección, **se concluirán dos valores:**

**Valor comercial:** En las condiciones que presente la vivienda al momento de la inspección, y que será el que aparecerá impreso en la carátula del avalúo y se reporte a Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

**Valor Hipotético:** En las condiciones que presentaría la vivienda al momento de concluir la instalación de los elementos ecotecnológicos que se instalarán de acuerdo con las especificaciones del Desarrollador y que en ningún caso representarán una diferencia superior al 10 % con relación al Valor Comercial concluido. Este valor se imprimirá al final del Avalúo en la sección de conclusiones y **previa autorización del INFONAVIT** o del organismo de vivienda involucrado, se ingresará al Sistema Electrónico de Avalúos Institucional como valor concluido.

Para la aplicación de esta recomendación será necesario que el Desarrollador especifique de manera detallada por escrito las especificaciones y costo de los elementos ecotecnológicos que serán incorporados a la vivienda, y que proporcione copia de la carta compromiso entregada al organismo de vivienda involucrado.

Para una mejor interpretación de estas consideraciones, cada Unidad de Valuación involucrada deberá Incluir en los avalúos realizados para este fin, las definiciones, advertencias y consideraciones especiales y se establecerá indistintamente como Objeto del Avalúo *"Estimar el Valor comercial del Inmueble y el Valor Comercial Hipotético considerando la instalación de Ecotecnologías"*.

Será responsabilidad directa de las áreas de crédito involucradas en los procesos de originación, la selección del valor apropiado en cada operación en función de los elementos de verificación y apoyo adicionales con los que cuente durante este proceso.

**ANUVAC considera que esta propuesta satisface los requerimientos de las entidades financieras involucradas en estos procesos, sin violentar el marco legal vigente, brindándoles transparencia y certidumbre.**



Para lograr un mejor entendimiento respecto a la presente recomendación Técnica, se considera conveniente incluir las siguientes definiciones obtenidas del Glosario de Términos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) [www.indaabin.gob.mx](http://www.indaabin.gob.mx) :

#### **AVALÚO HIPOTÉTICO**

Es el avalúo basado en ciertas condiciones supuestas que pueden ser contrarias a los hechos o que pueden ser improbables en su realización o su consumación.

#### **CONDICIONES HIPOTÉTICAS**

Consisten en situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se consideran así en el trabajo valuatorio, para lograr la finalidad del avalúo.

La presente recomendación se presentará a su vez por escrito ante SHF, CONAVI, AHM, INFONAVIT y FOVISSSTE para su difusión y conocimiento.

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente y quedamos a sus órdenes para cualquier comentario o aclaración al respecto.

*“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”*

**Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.**

# ANUVAC

## Asociación Nacional de Unidades de Valuación A.C.

**Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia**  
Presidente.

**Esp. Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez**  
Coordinador del Consejo Técnico.

c.c.p. Archivo.