

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS  
TRABAJADORES**



**Modelo de Operación: Crédito**

**Macro Proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito**

**Políticas para: Identificación de Vivienda Usada**

**Clave de Identificación: POL-SGC-002**

<b>Fecha de Publicación:</b>	02 de agosto de 2018
<b>Versión:</b>	004

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	2 de 10

## Contenido

<b>1. Control de Cambios.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Definición de las Políticas .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Descripción de las Políticas .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Glosario de Términos y Acrónimos .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Correo (s) de Autorización.....</b>	<b>9</b>

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	3 de 10

## 1. Control de Cambios

<b>Versión**</b>	<b>Fecha</b>	<b>Descripción del Cambio</b>
000	Sin información	Creación del documento.
001	24/04/2011	Se transfirió el documento a la plantilla vigente de Lineamientos, de acuerdo a lo establecido en el EPI_00026. Se realizaron ajustes y mejoras al marco jurídico, definiciones y lineamientos.
002	10/12/2015	Migración del documento a nueva plantilla, cambio de Modelo de Operación del de Sustentabilidad al de Riesgos.
003	25/05/2017	Actualización de plantilla de acuerdo al Marco Normativo de Gobierno de Procesos versión 003. Cambio de Modelo de Operación de Riesgos al Modelo de Operación de Crédito.
004	02/08/2018	Se actualizó el nombre del Macro Proceso: anterior Otorgamiento de Crédito, actual Soporte al Otorgamiento de Crédito. Cambió la clave de identificación de las políticas, de "POL-SGC-007 - Identificación Vivienda Usada" a "POL-SGC-002 - Identificación de Vivienda Usada". Se realizan precisiones en el Objetivo y Alcance. Se actualiza el apartado 3. Descripción de las Políticas.

\*\* No eliminar las últimas 5 versiones previas.

## 2. Definición de las Políticas

<b>Objetivo:</b>	Orientar a las Unidades de Valuación, Delegaciones Regionales y al personal de las áreas involucradas en el Instituto acerca de los criterios para la identificación de la vivienda usada cuando un Valuador Profesional elabora el avalúo.
<b>Alcance:</b>	Deben ser consideradas por personal de las áreas involucradas en el Instituto, Delegaciones Regionales, las Unidades de Valuación y sus Valuadores Profesionales. Aplica desde la generación de la Cédula de Avalúos a cargo de un Valuador Profesional registrado en alguna Unidad de Valuación hasta la conclusión del avalúo.

## 3. Descripción de las Políticas

- Con el propósito de diferenciar las características de la vivienda usada, se considera vivienda nueva aquella que:
  - Nunca fue previamente habitada por un primer dueño.

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	4 de 10

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fue usada como muestra, o abandonada en su proceso de obra o de comercialización y que se pone a punto de venta cuando su condición sea habitable.</li> <li>• Es habitación temporal del primer propietario, constructor, vigilante o de personal técnico administrativo o supervisor del proceso de desarrollo de obra o de comercialización de la vivienda.</li> </ul> <p>2. Para la identificación de la vivienda usada, al momento de la elaboración del avalúo, el valuador profesional debe considerar la siguiente información documental, la cual debe anexar al avalúo en todo momento y sin excepción:</p> <p>2.1. Para la vivienda con una edad mayor o igual a 3 años:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligatoria escritura del Inmueble debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad u otro título de propiedad del mismo, con fecha de emisión mayor o igual a 3 años (no se considera válida esta escritura cuando la misma haga referencia al traslado de dominio de un terreno o cuando tal traslado de dominio se efectúe entre dos personas morales); o,</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>2.2. Para la vivienda con una edad menor a 3 años:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligatorio 3 recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio con consumo, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda, los cuales no deben estar a nombre del primer propietario y deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de certificación del avalúo y menor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda, pudiendo ser: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Servicio de luz (con consumo básico que compruebe la ocupación del inmueble, 25 kwh es el mínimo mensual según CFE., equivalente a 50 Kwh al bimestre)</li> <li>○ Servicio de telefonía fija residencial</li> <li>○ Servicio de internet fijo residencial</li> <li>○ Servicio de televisión por cable</li> <li>○ Estado de cuenta bancario</li> </ul> </li> <li>• Cuando en un lote de viviendas vendidas por un mismo propietario a distintos derechohabientes los comprobantes mencionados en el punto anterior se encuentren a nombre de una misma persona, ya sea física o moral, no se consideran válidos a efecto de acreditar la vivienda como usada, si estos avalúos fueron practicados por la misma Unidad de Valuación.</li> <li>• Los historiales de consumo no se consideran como un comprobante válido a fin de determinar la antigüedad mínima de la vivienda, pero en caso de existir la</li> </ul>
--

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	5 de 10

duda, pueden ser requeridos a fin de determinar la antigüedad máxima de la misma.

2.3. Para la vivienda en arrendamiento:

- 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.

2.4. Para la vivienda recuperada:

- Toda aquella vivienda que sea recuperada como consecuencia de un juicio hipotecario, de una dación en pago o de un acuerdo de estas características con un deudor, se considera usada aun cuando un tercero, ya sea persona moral o física, hubiera dejado la misma a los efectos de su mejor comercialización, con las mismas características que presentaría una vivienda nueva.

3. El Valuador Profesional debe registrar en el avalúo, en el apartado de observaciones o de declaraciones y advertencias, así como en el Dictamen Técnico de Calidad, los documentos revisados para determinar la edad del inmueble y, en su caso, clasificar la vivienda como usada. Estos documentos deben anexarse al avalúo y cargarlos junto con el PDF al SELAI. En caso de no hacerlo, se considera incorrecta la clasificación de la vivienda como usada y se aplican las sanciones previstas en la Tabla de Tipificación de Conductas y Prácticas Sancionables publicada en el portal del Infonavit.

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

La documentación comprobatoria a que se hace referencia puede 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.

4. En caso de que, derivado de la revisión documental realizada conforme a las presentes Políticas, el Valuador Profesional identifica que se trata de vivienda usada, debe 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)

5. En caso de que, derivado de la inspección física realizada a la vivienda por el Valuador Profesional, se considere a la vivienda como usada, siempre se debe acompañar la

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	6 de 10

documentación que evidencie la edad registrada y que se relaciona en el numeral 2 de las presentes Políticas.

6. Cuando el Valuador Profesional tenga dudas respecto a la antigüedad de la vivienda y puede suponer que más allá de los documentos presentados la vivienda es nueva, se recomienda constatar con las imágenes satelitales de Google Earth la existencia de construcciones conforme a la edad del inmueble manifestada por el solicitante.
7. En caso de persistir en el Valuador Profesional una duda razonable sobre la real antigüedad de la vivienda más allá de lo que indiquen los comprobantes mencionados en el numeral 2, salvo que pueda dar fe sobre la autenticidad de los mismos, se recomienda calificar la vivienda como nueva, vertiendo en el Capítulo de Declaraciones y Advertencias las aclaraciones que considere pertinentes.
8. Se considera también como vivienda usada a aquella que hubiera sido adquirida en lote (más de una vivienda) a un Desarrollador o a una institución financiera distinta al Infonavit la cual a su vez se la hubiera adjudicado, que habría quedado inconclusa (en proceso de obra) o por rehabilitar, por un plazo superior a los 36 meses a contar del plazo de inicio de las construcciones, siempre y cuando el nuevo adquirente contrate un seguro de calidad a favor del comprador, en los mismos términos de cobertura que se otorga a una vivienda nueva.
9. En caso de que, de la inspección física realizada al inmueble por el Valuador Profesional, registre en el avalúo una edad mayor a 36 meses, se considera a la vivienda como usada, siempre que acompañe la documentación que evidencie la edad registrada y que se menciona en el numeral 2 de las presentes políticas. En caso de que, de la inspección física realizada al inmueble por el Valuador Profesional, registre en el avalúo una edad menor a 36 meses, se considera a la vivienda como usada, siempre que acompañe la documentación que evidencie la edad registrada y que se menciona en el numeral 2 de las presentes políticas.
10. Relación de casos:

<b>ESCRITURA</b>	<b>PAGO SERVICIOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA</b>
Vivienda con escritura a nombre de primer dueño de la vivienda (persona física o moral), con fecha de emisión menor a 3 años.	No	Vivienda nueva
Vivienda con escritura a nombre de primer dueño de la vivienda (persona física o moral), con fecha de emisión menor a 3 años.	Presenta tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda, que no estén a nombre del primer propietario y que deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de	Vivienda usada

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	7 de 10

<b>ESCRITURA</b>	<b>PAGO SERVICIOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA</b>
	certificación del avalúo y menor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda.	
Vivienda en obra negra, con escritura a nombre de primer dueño de la vivienda.	Presenta tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda, a nombre diferente del primer dueño y que deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de emisión del avalúo y menor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda.	Vivienda nueva. Excepto para el caso de crédito para mejoramiento de vivienda se considera como usada, en cuyo caso debe presentar tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda y que debe tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de emisión del avalúo y menor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda.
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer dueño de la vivienda y esta tiene menos de 36 meses de antigüedad.	Presenta tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda, a nombre diferente del primer dueño y que deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de emisión del avalúo y menor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda.	Vivienda usada
Vivienda en renta que no tiene escritura a nombre del primer dueño de la vivienda.	Presenta Contrato de Arrendamiento con fecha de expedición mayor o igual a un año. Presenta tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio, en donde venga registrado el	Vivienda usada

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	8 de 10

<b>ESCRITURA</b>	<b>PAGO SERVICIOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA</b>
	domicilio de la vivienda, a nombre diferente del primer dueño y que deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de emisión del avalúo y menor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda.	
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer dueño de la vivienda y ésta tiene menos de 36 meses de antigüedad.	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 con fecha de emisión mayor o igual a tres años en relación a la fecha de elaboración del avalúo.	Vivienda usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer dueño de la vivienda y ésta tiene menos de 36 meses de antigüedad.	Sin comprobantes de pago de servicios de uso, sin manifestación de terminación de obra o sin constancia de antigüedad de la vivienda.	Vivienda Nueva
Vivienda recuperada	No	Vivienda Usada

11. Para todo avalúo de vivienda en Mercado Abierto Individual (MAI), incluyendo la vivienda usada, en caso de que no cuente previamente con Clave Única de Vivienda (CUV), el Valuador Profesional debe registrar la dirección de la vivienda con norma INEGI en el Registro Único de Vivienda (RUV), a través del aplicativo habilitado en SELAI previo a la apertura de la cédula, con la finalidad de obtener la CUV para dicha vivienda.

12. En caso de incumplimiento a las Políticas establecidas en el presente documento, se debe sancionar a la Unidad de Valuación, controlador y valuador profesional, responsable del servicio, de acuerdo con lo previsto en la Tabla de Tipificación de Conductas y Prácticas Sancionables publicada en el portal de Infonavit.

#### **4. Glosario de Términos y Acrónimos**

<b>Término/Acrónimo</b>	<b>Definición/Descripción</b>
Dictamen Técnico de Calidad	Es un instrumento para evaluar el entorno urbano y las condiciones físicas actuales de la

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	9 de 10

<b>Término/Acrónimo</b>	<b>Definición/Descripción</b>
	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 por un primer dueño. Es aquella vivienda que va a ser habitada por primera vez no habiendo sido antes ocupada, cuyo proceso de construcción esté terminado con las instalaciones necesarias y acceso a la operación de los servicios de agua potable, drenaje y/o fosa séptica (en los estados en que aplique), alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
Vivienda usada	Es un bien inmueble que ya ha sido habitado por una persona física para establecer su domicilio, pudiendo ser el dueño, familiar, arrendatario, comodatario, cuyo proceso de construcción esté terminado, cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios en la zona (agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público), 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.

## 5. Correo (s) de Autorización

<b>Autorizó</b>	<b>Correo de Autorización</b>
<b>Moisés Nahmad Fierro</b> <b>Gerente de Avalúos</b>	 Autorización de la solicitud con folio S

<b>Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</b>				
<b>Modelo de Operación de Crédito</b>				
<b>Macro proceso: Soporte al Otorgamiento de Crédito</b>	<b>Clave de Identificación: POL-SGC-002</b>			
<b>Políticas para Identificación de Vivienda Usada</b>	<b>Versión</b>	004	<b>Hoja</b>	10 de 10