

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



Capacidad: Actividad Crediticia

Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito

Políticas para: Identificación de Vivienda Usada

Clave de Identificación: POL-AC-03-001

Fecha de Publicación:	04 de abril de 2024
Versión:	006

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores			
Capacidad de Actividad Crediticia Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito		Clave de Identificación: POL-AC.03-001	
Políticas para Identificación de Vivienda Usada		Versión	006
		Hoja	2 de 10



Contenido

1. Control de Cambios.....	3
2. Definición de las Políticas	3
3. Descripción de las Políticas	4
4. Glosario de Términos y Acrónimos	9
5. Correo (s) de Autorización.....	10

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.



Barranca del Muerto núm. 280, col. Guadalupe Inn,
alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México



Conmutador 55 5322 6600

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores			
Capacidad de Actividad Crediticia Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito		Clave de Identificación: POL-AC.03-001	
Políticas para Identificación de Vivienda Usada		Versión	006
		Hoja	3 de 10



1. Control de Cambios

Versión**	Fecha	Descripción del Cambio
000	Sin información	Creación del documento.
001	24/04/2011	Se transfirió el documento a la plantilla vigente de Lineamientos, de acuerdo con 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.
005	26/11/2021	Se realizan precisiones en el Objetivo y Alcance. Se actualiza el apartado 3. Descripción de las Políticas. Se actualiza el apartado 4. Glosario de Términos y Acrónimos. Estas políticas se alinean al Modelo Operativo Infonavit y cambia de Clave de Identificación de: "POL-SGC-002 Políticas para: Identificación de Vivienda Usada" a "POL-AC.03-001 Políticas para: Identificación de Vivienda Usada"
006	04/04/2024	Se realizan actualizaciones a los mecanismos y documentación para acreditar la calidad de vivienda usada, conforme a la operación actual de Infonavit. Se adecuan conceptos en Glosario y Acrónimos

** No eliminar las últimas 5 versiones previas.

2. Definición de las Políticas

Objetivo:	Orientar a las Unidades de Valuación, Valuadores Profesionales, 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.
Alcance:	Deben ser consideradas por personal todo el personal del Instituto, para efectos de revisión por el personal la Gerencia de Avalúos y Gerencias Técnicas de las Delegaciones Regionales,

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores			
Capacidad de Actividad Crediticia Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito		Clave de Identificación: POL-AC.03-001	
Políticas para Identificación de Vivienda Usada		Versión	006
		Hoja	4 de 10



	<p>para efectos de elaboración de avalúos por las Unidades de Valuación y sus Valuadores Profesionales.</p> <p>Aplica desde la revisión de la documentación que acredita la correcta clasificación de la vivienda usada por parte del Valuador Profesional y Unidad de Valuación, pasando por la generación de la Cédula del Avalúo y hasta la conclusión, certificación y envío del Avalúo (Avalúo electrónico, PDF y fotografías de la vivienda valuada) al Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI).</p>
--	---

3. Descripción de las Políticas

1. Con el propósito de diferenciar las características de la vivienda usada, se considera vivienda nueva aquella que:
 - 1.1 Nunca fue previamente habitada.
 - 1.2 Fue usada como muestra o habitación temporal del constructor vigilante o de personal técnico administrativo o supervisor del proceso de desarrollo de obra o de comercialización de la vivienda y que para su venta se encuentre en condiciones de habitabilidad.
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:
 - 2.1 **Para la vivienda con una antigüedad mayor o igual a 36 meses,**
 - 2.1.1 Escritura a nombre del vendedor del inmueble que se está valuando debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad (RPP), con fecha de emisión mayor o igual a 36 meses, siempre que las características de la vivienda descritas en la escritura coincidan con lo validado en la visita y las asentadas en el avalúo. No se considera válida esta escritura cuando haga referencia al traslado de dominio de un terreno o cuando tal traslado de dominio se efectúe entre dos personas morales y/o
 - 2.1.2 Constancia de antigüedad de la vivienda o documento equivalente en donde se acredite que la vivienda cuenta con al menos 36 meses de antigüedad respecto a la fecha de certificación del avalúo, y cuya fecha de expedición sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo. Se entiende por constancia de antigüedad cualquier documento emitido por alguna autoridad local, municipal o estatal, facultada conforme a la normativa vigente aplicable, que haga referencia a la existencia de la vivienda y su antigüedad, debiendo ser consistente con las características descritas en el Avalúo.
 - 2.1.3 Aviso de terminación de obra o equivalente en donde se asiente que la obra fue concluida en un periodo mayor o igual a 3 años anteriores en relación con la fecha de certificación del avalúo, y cuya fecha de expedición sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo. Se entiende por aviso de terminación de obra o similar, el documento emitido por la autoridad local, municipal o estatal, facultada conforme a la normativa vigente aplicable.

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.



Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores			
Capacidad de Actividad Crediticia Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito		Clave de Identificación: POL-AC.03-001	
Políticas para Identificación de Vivienda Usada		Versión	006
		Hoja	5 de 10



En todo caso, deberán presentarse por lo menos 2 de los documentos a que se refiere este numeral.

2.2 Para la vivienda con una antigüedad menor a 36 meses,

2.2.1 Escritura del Inmueble debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad u otro título de propiedad de este, con fecha de emisión menor a 3 años, siempre que las características de la vivienda descritas en la escritura coincidan con lo validado en la visita y las asentadas en el avalúo (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); y

2.2.2 Tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o de diferente servicio que incluyan o demuestren consumo, los cuales deben estar a nombre del primer propietario y deben tener una fecha de emisión anterior a 6 meses con relación a la fecha de certificación del avalúo y mayor o igual a la que se establece en el aviso de terminación de obra o en la constancia de antigüedad de la vivienda, según corresponda, pudiendo ser:

- a) Servicio público de luz con consumo básico que compruebe la ocupación del inmueble (25 kwh es el mínimo mensual según CFE, equivalente a 50 Kwh bimestrales). Debe incluir anverso y reverso.
- b) Servicio de telefonía fija residencial.
- c) Servicio de internet fijo residencial.
- d) Servicio de televisión por cable.

Para efectos de los 3 recibos o comprobantes de pago en total, a que se refiere este numeral, en el expediente se deberá incluir el aviso de terminación de obra o la constancia de antigüedad de la vivienda, para efectos de cotejo, según el documento que se haya empleado para la validación correspondiente.

2.3 Para la vivienda en arrendamiento, debe presentar copia del contrato de arrendamiento con fecha de emisión mayor o igual a 12 meses en relación con la fecha de emisión del Avalúo, acompañado de copia legible de las identificaciones oficiales del arrendador y del arrendatario, así como de 3 comprobantes de pago de los servicios señalados en el numeral 2.2 de las presentes políticas. Se consideran identificaciones oficiales las siguientes:

- Credencial para votar vigente, expedida por el Instituto Nacional Electoral (antes Instituto Federal Electoral).
- Pasaporte vigente.
- Cédula profesional vigente con fotografía. Quedan exceptuadas las cédulas profesionales electrónicas.

2.4 Para 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, incluso la vivienda que proviene de activos recuperados del Instituto y fue rehabilitada para una siguiente venta con crédito Infonavit, t, 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.

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.



Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores			
Capacidad de Actividad Crediticia Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito		Clave de Identificación: POL-AC.03-001	
Políticas para Identificación de Vivienda Usada		Versión	006
		Hoja	6 de 10



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 antigüedad del inmueble mencionados a lo largo del numeral 2 de las presentes políticas 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 aplican las sanciones previstas en la Tabla de Tipificación de Conductas y Prácticas Sancionables vigente publicada en el portal de Internet del Infonavit.

La Unidad de Valuación tendrá la obligación de resguardar las copias de los documentos a que se refiere el párrafo anterior 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. Dicha documentación comprobatoria podrá resguardarse incluso mediante medio electrónico siempre que sean legibles los documentos y a la par se conserve una copia del documento físico del avalúo por un periodo igual al que la normativa establezca.

Es importante mencionar que en caso de que se termine la relación contractual entre el Instituto y cualquier unidad de valuación, esta obligación subsistirá hasta pasado el periodo mínimo de 10 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 documentación que evidencie la antigüedad registrada y que se relaciona en el numeral 2 de las presentes Políticas, según corresponda.
6. Cuando el Valuador Profesional tenga duda respecto a la antigüedad de la vivienda, más allá de los documentos presentados puede apoyarse con las imágenes satelitales de un visor de imágenes satelitales (como ejemplo Google Earth) a fin de intentar corroborar la existencia de la construcción, cuya fecha de aquellas debe ser consistente en su temporalidad con la antigüedad del inmueble declarada en el Avalúo. Dichas imágenes deben ser incluidas en el reporte fotográfico del Avalúo; sin perjuicio de lo cual, en todo caso deberán acompañarse los documentos que correspondan conforme al numeral 2 de estas Políticas, además de que, dicha manifestación deberá hacerse constar en el apartado de Declaraciones y Advertencias del avalúo para que sea considerada como válida.
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,

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.



Barranca del Muerto núm. 280, col. Guadalupe Inn,
alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México



Conmutador 55 5322 6600

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores



Capacidad de Actividad Crediticia
Macroproceso: Monitoreo de la Origenación de Crédito

Clave de Identificación:
POL-AC.03-001

Políticas para Identificación de Vivienda Usada

Versión 006

Hoja 7 de 10

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 contado a partir del momento en que se hayan iniciado las construcciones, y se acredite mediante la licencia de construcción respectiva.

9. Se deroga.

10. Relación de casos y supuestos observados en las escrituras:

ESCRITURA	EVIDENCIA DOCUMENTAL	CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
Vivienda con escritura a nombre del primer propietario de la vivienda (persona física o moral), con fecha de emisión menor a 36 meses.	No	Vivienda nueva
Vivienda con escritura a nombre de primer propietario de la vivienda (persona física o moral) con fecha de emisión menor a 36 meses.	Presentar tres recibos o comprobantes de pago en total, con consumo de al menos dos servicios distintos, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda, los cuales <u>deben estar a nombre del primer propietario</u> y que deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de certificación del avalúo y anterior o igual a la que se establece como fecha de conclusión de obra en el aviso de terminación de obra o de antigüedad de la vivienda en la constancia de antigüedad de la vivienda, en el entendido de que la fecha de expedición de cualquiera de estos dos documentos deberá sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo.	Vivienda usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer propietario 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 propietario y que deben tener una fecha de emisión mayor a 6 meses con relación a la fecha de certificación del avalúo y anterior o igual a la que se establece como fecha de conclusión de obra en el aviso de terminación de obra o de antigüedad de la vivienda en la constancia de antigüedad de la vivienda, en el entendido de que la fecha de expedición de cualquiera de estos dos documentos deberá sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo.	Vivienda nueva

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.



Barranca del Muerto núm. 280, col. Guadalupe Inn,
 alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México



Conmutador 55 5322 6600

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores



Capacidad de Actividad Crediticia
Macroproceso: Monitoreo de la Origenación de Crédito

Clave de Identificación:
POL-AC.03-001

Políticas para Identificación de Vivienda Usada

Versión

006

Hoja

8 de 10

ESCRITURA	EVIDENCIA DOCUMENTAL	CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
Vivienda en renta que no tiene escritura a nombre del primer propietario 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 domicilio de la vivienda, a nombre diferente del primer propietario y que deben tener una fecha de emisión anterior a 6 meses con relación a la fecha de emisión del avalúo y anterior o igual a la que se establece como fecha de conclusión de obra en el aviso de terminación de obra o de antigüedad de la vivienda en la constancia de antigüedad de la vivienda, en el entendido de que la fecha de expedición de cualquiera de estos dos documentos deberá sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo.	Vivienda usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer propietario de la vivienda.	Sin comprobantes de pago de servicios, pero que: Presenta manifestación de terminación de obra; o constancia de antigüedad de la vivienda, o documentos equivalentes emitidos por las autoridades municipales, en donde se consigne como fecha de conclusión de obra en el aviso de terminación de obra o de antigüedad de la vivienda en la constancia de antigüedad de la vivienda, que la vivienda cuenta con al menos 36 meses de antigüedad, en el entendido de que la fecha de expedición de cualquiera de estos dos documentos deberá sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo.	Vivienda Usada
Vivienda que no tiene escritura a nombre de primer propietario 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 la Norma Técnica sobre Domicilios Geográficos del INEGI en el Registro Único de Vivienda (RUV), a través del aplicativo habilitado para tal propósito previo a la apertura de la cédula del avalúo, 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 Internet del Infonavit, en la ruta Aliados Estratégicos

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.



Barranca del Muerto núm. 280, col. Guadalupe Inn,
 alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México



Conmutador 55 5322 6600




>Unidades de Valuación> Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables, ubicada en el siguiente enlace:

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/fd4d8c6f-bb8b-438f-9399-24e3d3547c81/Tabla_de_Tipificacion_de_Conductas_o_Practicas_Sancionables.pdf?MOD=AJPERES&ContentCache=NONE&CACHE=NONE&CVID=mmCFvmi


4. Glosario de Términos y Acrónimos

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Antigüedad de la vivienda	Para los efectos de estos lineamientos, se define como la edad cronológica de la vivienda sujeto del Avalúo.
CFE	Comisión Federal de Electricidad
Constancia de antigüedad	Documento emitido por alguna autoridad local, municipal o estatal que haga referencia a la existencia de la vivienda, debiendo ser consistente con las características descritas en el Avalúo.
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.
Escritura	Documento público que se realiza ante un notario público para dar fe de un determinado hecho o acto que produce consecuencias jurídicas y que es autorizado por dicho fedatario público, quien firma con el otorgante u otorgantes, mostrando la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
MAI	Mercado abierto individual. MAI.
Primer propietario de la vivienda	Persona física que compró la vivienda con la intención de habitarla, no se refiere al desarrollador, constructor o promotor.
RUV	Registro Único de Vivienda
SELAI	Sistema de avalúos inmobiliarios Infonavit
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 en función de lo establecido en la POL-AC.02-001 Políticas para Avalúos.
Valuador profesional	Es la persona que cuenta con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores					
Capacidad de Actividad Crediticia Macroproceso: Monitoreo de la Originación de Crédito		Clave de Identificación: POL-AC.03-001			
Políticas para Identificación de Vivienda Usada		Versión	006	Hoja	10 de 10

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	Secretaría de Educación Pública y que se encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Vivienda nueva	Es aquel bien inmueble que nunca ha sido habitado por un primer propietario. 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 propietario, familiar, arrendatario, comodatario, cuyo proceso de construcción esté terminado, cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios públicos 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 y que cumpla con lo establecido en al menos uno de los supuestos del numeral 2 de las presentes políticas.

5. Correo(s) de Autorización

Autorizó	Correo de Autorización
Myriam Cisneros Molina Gerente de Avalúos	 RE Autorización de Publicación POL-AC.0

IMPORTANTE: Fuera de los sistemas de consulta normativa, este documento se considera una copia no controlada.