

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



Políticas para: Identificación de Vivienda Usada

Agosto 2024

Contenido

1. Control de Cambios.....	3
2. Definición de las Políticas.....	4
3. Descripción de las Políticas.....	4
4. Glosario de Términos y Acrónimos.....	8

Control de Cambios

Versión**	Fecha
002	10/12/2015
003	25/05/2017
004	02/08/2018
005	26/11/2021
006	04/04/2024
007	23/08/2024

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:	<p>Estas Políticas deben ser consideradas por todo el personal del Instituto, en particular por el personal la Gerencia de Avalúos y Gerencias Técnicas de las Delegaciones Regionales para efectos de revisión, y para efectos de elaboración de avalúos por las Unidades de Valuación, sus Valuadores Profesionales y Controladores.</p> <p>Aplica desde la revisión de la documentación que acredita la correcta clasificación de la vivienda usada por parte del Valuador Profesional, Controlador 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>

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.

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.

En todo caso, se recomienda presentar al menos 2 de los documentos a que se refiere este numeral, considerando lo que establece el numeral 3

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 y deben tener una fecha de emisión anterior a 6 meses con relación a la fecha de certificación del avalúo y validen la existencia de la vivienda siempre que no contradiga el numeral 1.2 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.

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 2.2.2 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, 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. Las Políticas deben leerse integralmente en conjunto con todos los documentos que integran la normativa en materia de avalúos, por lo que las Unidades de Valuación a través de sus Valuadores Profesionales y Controladores, en apego a los principios de diligencia, disciplina, eficacia, e integridad previstos en el Código de Ética del Infonavit, deben analizar la documentación que les sea provista para no requerir documentos innecesarios para la elaboración del avalúo, dictamen técnico, estudio de valor y clasificación de vivienda, máxime si estos implican incremento en tiempos y gastos para obtener el avalúo.

Por lo anterior, y considerando que cada inmueble puede representar una situación particular y cada municipio tiene la facultad de emitir su propia legislación, en caso de que la aplicación a la letra del

numeral 2 u otro no sea posible, la responsabilidad de la correcta clasificación de vivienda queda a cargo de las Unidades de Valuación a través de sus Valuadores Profesionales y la revisión de sus Controladores, en virtud de que son los profesionales con la capacidad de analizar integralmente cada caso a través del análisis de documentación del inmueble, de la realización de la visita y del empleo de las herramientas tecnológicas adecuadas para determinar la correcta clasificación dentro del marco que establece la normativa vigente. Por lo que cualquier caso de excepción debe documentarse en el apartado de observaciones y/o advertencias del avalúo, asegurando que cualquier otra persona que revise el avalúo llegue a las mismas conclusiones técnicas fundadas del Valuador Profesional que lo realizó.

4. Los documentos empleados para determinar la antigüedad del inmueble y, en su caso, para clasificar la vivienda deben anexarse al Avalúo y cargarlos junto con el PDF al SELAI, sin ser obligatoria para vivienda nueva en paquete.

5. 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)

6. 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.

7. 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 deben acompañarse los documentos que correspondan conforme al numeral 2 de estas Políticas, además de que dicha manifestación debe hacerse constar en el apartado de Declaraciones y Advertencias del avalúo para que sea considerada como válida.

8. 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, se recomienda calificar la vivienda como nueva, vertiendo en el apartado de Declaraciones y Advertencias dentro del avalúo las aclaraciones que considere pertinentes.

9. 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.

10. Se deroga.

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

ESCRITURA	EVIDENCIA DOCUMENTAL	CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
Vivienda con escritura de la vivienda (persona física o moral), con fecha de emisión menor a 36 meses.	No	Vivienda nueva
Vivienda con escritura de la vivienda (persona física o moral) con fecha de emisión menor a 36 meses.	Presentar tres recibos o comprobantes de pago en total, del mismo o diferente servicio con consumo, en donde venga registrado el domicilio de la vivienda, deben tener una fecha de emisión anterior a 6 meses con relación a la fecha de certificación del avalúo y validen la existencia de la vivienda, siempre que no contradiga el numeral 1.2	Vivienda usada
Vivienda en renta que no tiene escritura 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 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 debe sea anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo.	Vivienda usada
Vivienda que no tiene escritura 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 debe ser anterior o igual a la fecha de certificación del avalúo.	Vivienda Usada
Vivienda que no tiene escritura 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

12. 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.

13. 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 >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

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.
Avalúo	Es un dictamen en el que se indica el valor de un bien, a partir de sus características físicas, su ubicación, edad, uso y de una investigación y análisis de mercado vigente. Los Avalúos deben de estar certificados por Unidad de Valuación, en cuyo padrón se encuentre inscrito el Valuador Profesional que elabore dicho dictamen. Los Avalúos que solicite el Infonavit o sus derechohabientes corresponderán a las líneas de crédito institucionales, productos o sobre cualquier otro bien que aquel solicite.
Cédula para la Generación del Avalúo	Es el alta en el SELAI con base en una solicitud para realizar un avalúo, elaborada y firmada por el derechohabiente cuando se trata de una vivienda de mercado abierto individual o una solicitud a través del sistema de Registro de Oferta, cuando se trata de una vivienda nueva en paquete.
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.
Clave Única de Vivienda (CUV)	Es una clave generada por el Registro Único de Vivienda A. C. (RUV) y corresponde a la nomenclatura única e irrepetible que el sistema de RUV asigna a cada vivienda que registra. Se compone de 16 dígitos que se generan a partir de la ubicación y es tramitada por el desarrollador para vivienda nueva en paquete y por la Unidad de Valuación a petición del Infonavit, para vivienda de mercado abierto individual. No es parte de la normativa de avalúos.

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	La integración de la CUV se puede consultar en: Qué es la CUV – RUV – Registro Único de Vivienda
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 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

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
	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, conforme a la normativa local en la materia y lo que establece el marco regulatorio de Sociedad Hipotecaria Federal en materia de avalúos para el crédito garantizado para la vivienda 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.