

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



**CRITERIOS TÉCNICO - METODOLÓGICOS PARA LA REALIZACIÓN
DE AVALÚOS DE VIVIENDA RECUPERADA**

INFONAVIT
ASOCIACIÓN NACIONAL DE UNIDADES DE VALUACIÓN, A.C
ASOCIACIÓN DE UNIDADES DE VALUACIÓN PARA LA BANCA MEXICANA, A.C.
UNIDADES DE VALUACIÓN

Fecha:	22/06/2021
Versión:	003

9 {

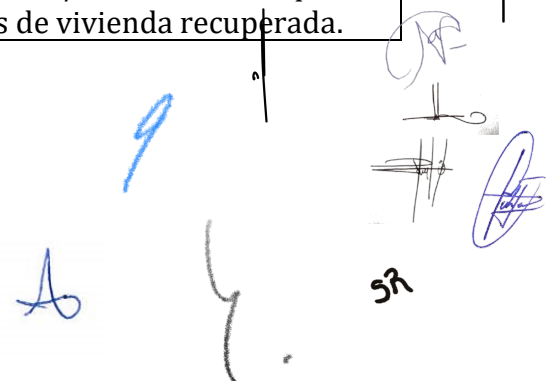
1

57

1

CONTROL DE LOS CAMBIOS

Versión	Fecha	Descripción del Cambio
001	13/11/2019	Creación del documento
002	15/11/2019	Se incluyen correcciones y comentarios acordados en la mesa de trabajo con unidades de valuación celebrada el 13/11/19 referentes a propósito, definición del estatus de la vivienda (ocupada, desocupada), consideración de las ampliaciones como dato informativo, ampliación de la banda de tolerancia para FRe en método de mercado y aclaraciones sobre la consistencia de la información.
003	22/06/2021	Se agregan criterios acordados durante la mesa de trabajo del 14/04/2021 respecto a cancelaciones por riesgo social, conclusión de valor cuando al terreno deben restársele los costos de demolición, la no utilización de remates en el estudio de mercado, entre otros. Se agrega glosario de términos / acrónimos empleado durante el proceso de avalúos de vivienda recuperada.

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento no pretende constituirse en un reglamento o lineamiento, sino en un compendio de criterios homologados y recomendaciones consensuadas que sirva como referencia técnica para las Unidades de Valuación en la realización de avalúos de Vivienda Recuperada solicitados por la Gerencia Sr. De Administración y Regeneración de Vivienda (en adelante GSARV) con base la definición de “Avalúo base” contenida en la normativa a la fecha vigente, a cargo de la Subdirección General de Gestión de Cartera para la comercialización de Vivienda Recuperada.

Con base en lo anterior, la normativa de procesos vigente para Comercialización de Vivienda Recuperada define el “Avalúo Base” como ***el avalúo solicitado por cuenta de la GSARV para determinar el valor y estado físico en el que se entrega el inmueble al Operador (equivalente a avalúo comercial como se recibió la Vivienda Recuperada sin mejoras realizadas)*** (SIC).

En función del procedimiento correspondiente considerado en el Modelo de Operación de Cartera, la GSARV toma del Avalúo Base datos como el ***valor de avalúo, valor de suelo y fecha de avalúo*** (SIC) para que, junto con otros datos, pueda realizar el cálculo del ***valor*** base para la comercialización de los activos.

Con base en lo anteriormente expuesto, se emiten los siguientes criterios técnicos-metodológicos a las Unidades de Valuación que participan en la realización de avalúos de Vivienda Recuperada mismos que obedecen a requerimientos y reglas de negocio internas de parte de la GSARV adscrita a la SGGC.

2. OPERATIVAS

2.1 El objeto y propósito del avalúo es ***“conocer el valor comercial del inmueble en su estado físico actual”***. Para tales efectos, se presenta a continuación la ficha de producto generada por la GSARV.

Propósito:	Conocer el valor de las viviendas recuperadas en su condición actual.
Destino:	El desplazamiento de la vivienda recuperada a través de los canales existentes.
Objetivos:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Contar con un valor de referencia al momento de someter a venta o desplazamiento la vivienda recuperada. ❖ Contar con valores concluidos íntegros y acordes al valor del bien en su estado actual. ❖ Conocer el valor del inventario.
Vigencia:	1 año
Periodicidad de solicitudes:	Semanal
Nivel de servicio:	10 días hábiles a partir de la asignación
Requerimientos:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Escritura de propiedad. ❖ Planos arquitectónicos (opcional). ❖ Boleta predial. ❖ Boleta de agua (opcional). <p>Nota: todo esto avalado por un dictamen positivo.</p>
Riesgo:	Que el valor concluido obtenido impacte el patrimonio del Instituto.
Tarifa:	\$1,624 I.V.A. incluido.
Necesidades:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Apego a la metodología definida para vivienda recuperada. ❖ Cumplimiento de los niveles de servicio establecidos. ❖ Valores concluidos íntegros y acordes al valor del bien en su estado actual. ❖ Calidad de la información contenida en el documento. ❖ Registro de información en sistemas consistente.

32

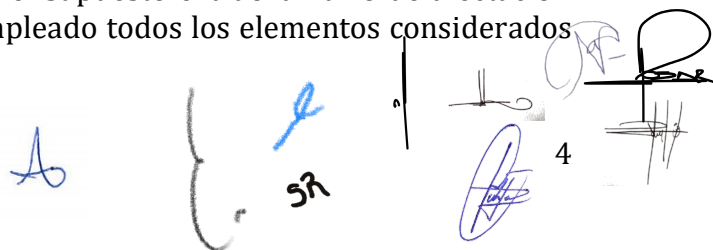
3

- 2.2 A efecto de reducir la cantidad de servicios cancelados por documentación se sugiere la utilización de información complementaria recabada en campo, asentándolo en las notas correspondientes del avalúo. Asimismo, podrá utilizar el avalúo anterior como referencia para obtención de ciertos datos como la superficie construida, la superficie de terreno, características del inmueble, medidas y colindancias, sin prescindir de la documentación adicional disponible.
- 2.3 Establecer con detalle el apartado de “Declaraciones y Advertencias”, las condiciones que determinaron la realización del servicio tales como disponibilidad de la información, las condiciones de la zona en general, así como el estatus de la vivienda: **ocupada o desocupada**.
- 2.4 En caso de que la unidad de valuación requiera la cancelación de un servicio por motivos de riesgo social, debe informar inmediatamente a la Subgerencia de Supervisión de Avalúos con la finalidad de revisar con la GSARV una posible extensión de plazo o, en su caso, la autorización de la cancelación del servicio de forma justificada.
- 2.5 El acceso a las viviendas, tanto ocupadas como desocupadas, es decisión de la unidad de valuación en función de las condiciones de seguridad que observe al momento de la visita. En todo caso, el reporte de valor deberá emitirse de forma confiable y en apego a los presentes criterios.
- 2.6 La Gerencia de Avalúos desarrollará mecanismos de evaluación y validación del cumplimiento de la metodología, niveles de servicio, consistencia y calidad de la información y capacidad operativa.
- 2.7 La GSARV realizará las solicitudes a través del sistema NEZTER los lunes y miércoles evitando realizarlas los viernes con el objeto de evitar que se considere día hábil la fecha de asignación del paquete.

3. DEL ANÁLISIS FÍSICO

- 3.1 Con respecto al Valor de Reposición Nuevo (VRN), se aplicará el porcentaje de avance de la vivienda partiendo del modelo paramétrico empleado para el cálculo del valor físico, considerando los factores de afectación.
- 3.2 Es recomendable que los rubros de cimentación, estructura y albañilería se consideren al 100% salvo que exista evidencia física de deterioro durante la visita. Todos los demás se deberán afectar bajo el supuesto extraordinario de afectación registrando en el modelo paramétrico empleado todos los elementos considerados como vandalizables.

Escriba

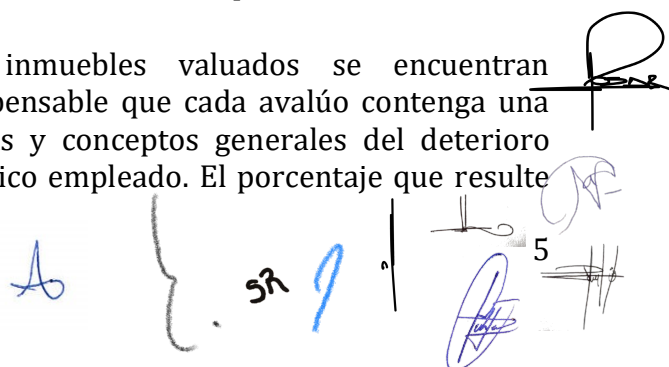


4

- 3.3 Para los casos donde se identifiquen ampliaciones o modificaciones a raíz de lo observado durante la visita, el valuador podrá considerar lo que aparece en los documentos proporcionados por la GSARV, concluyendo el avalúo de acuerdo con el prototipo. Por otro lado, en lo que respecta al cálculo del valor físico, se deberá reflejar el costo de dichas ampliaciones o modificaciones asentándolo de forma detallada en el apartado de notas y aclaraciones.
- 3.4 Para el caso de avalúos de prototipo, éstos deben reflejar el valor en función de la documentación y el prototipo base; en caso de existir modificaciones o ampliaciones en la vivienda, lo que se anote al respecto en los apartados de observaciones justificará la variación del valor en relación con el valor del prototipo.
- 3.5 En caso de que la vivienda presente alguna modificación y la unidad de valuación no cuente con la documentación que soporte la superficie actual del inmueble, el avalúo NO deberá realizarse y la unidad de valuación notificará a la Subgerencia de Supervisión de Avalúos y ésta a su vez a GSARV.
- 3.6 Como regla de negocio fija solicitada de forma expresa por la GSARV, para el caso de viviendas ocupadas, la unidad de valuación aplicará el porcentaje máximo de deterioro de elementos vandalizables. En el caso de viviendas desocupadas, el valuador aplicará el deterioro en función de lo que esté observando.

4. DEL ANÁLISIS DEL VALOR DE MERCADO

- 4.1 Se deberá valorar el inmueble bajo la hipótesis de ser habitable con todos los premios y castigos que normalmente se aplican a una vivienda en esas condiciones.
- 4.2 Se considera de suma importancia que la selección de comparables sea exclusivamente de vivienda usada. La muestra **no debe tomarse del mercado de remates o venta de bienes adjudicados** independientemente de la institución de la que se trate. Asimismo, se sugiere emplear como máximo 4 ofertas del mismo desarrollo en caso de existir.
- 4.3 La dispersión de valores comerciales homologados debe ser menor que la dispersión antes de homologar; aquellos comparables que resultan con un $(FRe) \leq 0.80$ o > 1.20 , deberán ser reconsiderados o, en su caso, si las condiciones de selección de comparables son insuficientes, sustentar los empleados.
- 4.4 Toda vez que la mayoría de los inmuebles valuados se encuentran considerablemente deteriorados, es indispensable que cada avalúo contenga una tabla que muestre el detalle por partidas y conceptos generales del deterioro estimado con base en el modelo paramétrico empleado. El porcentaje que resulte

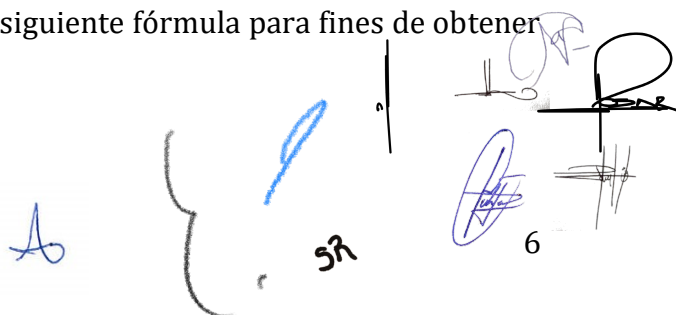
Handwritten notes and signatures in blue ink. The notes include a large 'A' in a bracket, '5h', and a vertical line with a '5' next to it. There are several signatures, including one that appears to be 'P' and another that is more complex. The text '5' is written next to a vertical line.

de lo anterior será el factor de ajuste que se aplicará exclusivamente a lo correspondiente a las construcciones en el Método Comparativo (enfoque de mercado).

- 4.5 Para fines de clasificar los estados de deterioro de las viviendas, el valuado deberá aplicar la siguiente tabla:

EJEMPLOS		
AVANCE DE OBRA	DETERIORO	RANGO EN "RESUMEN DE AVALUO"
5.00%	95.00%	Demolición (≤ 0.35)
21.60%	78.40%	Demolición (≤ 0.35)
35.00%	65.00%	Demolición (≤ 0.35)
36.00%	64.00%	Reparaciones importantes (del 0.36 al 0.64)
36.20%	63.80%	Reparaciones importantes (del 0.36 al 0.64)
55.50%	44.50%	Reparaciones importantes (del 0.36 al 0.64)
63.90%	36.10%	Reparaciones importantes (del 0.36 al 0.64)
64.10%	35.90%	Reparaciones importantes (del 0.36 al 0.64)
65.00%	35.00%	Reparaciones sencillas (del 0.65 al 0.79)
75.00%	25.00%	Reparaciones sencillas (del 0.65 al 0.79)
78.90%	21.10%	Reparaciones sencillas (del 0.65 al 0.79)
79.05%	20.95%	Reparaciones sencillas (del 0.65 al 0.79)
80.00%	20.00%	Normal (≥ 0.80)
85.60%	14.40%	Normal (≥ 0.80)
90.00%	10.00%	Normal (≥ 0.80)
95.90%	4.10%	Normal (≥ 0.80)

- 4.6 En todo caso, el valor concluido de la vivienda no puede ser menor que el valor del terreno calculado por el método físico. Los casos que así lo presenten, deberán concluir con valor del terreno vacante.
- 4.7 Respecto a la conclusión de valor, cuando la vivienda está tan deteriorada y requiera de demolición, las mejores prácticas internacionales indican que al valor de la tierra se le deben restar los costos de demolición, siendo este el único caso en el que justifica que el valor concluido sea menor al de la tierra, debiendo ser expresado así en el avalúo.
- 4.8 Se considerará un porcentaje mínimo de deterioro a efecto de conservar la objetividad en el valor de las viviendas recuperadas. Para lo anterior, la base de este criterio será lo observado en campo; a partir de ahí se analizarán los elementos vandalizables, así como el estatus de la vivienda: ocupada o desocupada
- 4.9 Con base en lo anterior se deberá aplicar la siguiente fórmula para fines de obtener el valor del inmueble:



$$VC = [(VM-VT)*Fde+VT]$$

Donde:

VC = Valor Concluido
VM = Valor de Mercado (hipotético)
VT = Valor del Terreno
Fde = Factor de deterioro

5. DE LAS NOTAS Y ADVERTENCIAS

5.1 A efectos de cubrir los requisitos internos en términos y alcances solicitados, se sugiere incluir las siguientes leyendas en los avalúos de Vivienda Recuperada:

5.1.1 El presente avalúo es de uso exclusivo de la GSARV del Infonavit. No constituye un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería o arquitectura que no sea la valuación inmobiliaria por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. Asimismo, no se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas durante la inspección realizada para efectos de la realización del avalúo o cambios a las condiciones físicas del inmueble ocurridos con posterioridad.

5.1.2 Toda vez que se desconoce el estado interior de la vivienda, se estima conveniente descontar en el modelo paramétrico aquellos elementos que pudieran ser vandalizables durante la desocupación del inmueble.

5.1.3 Asimismo, se solicita eliminar todas las notas, advertencias y comentarios que no apliquen al objeto/propósito de estos avalúos.

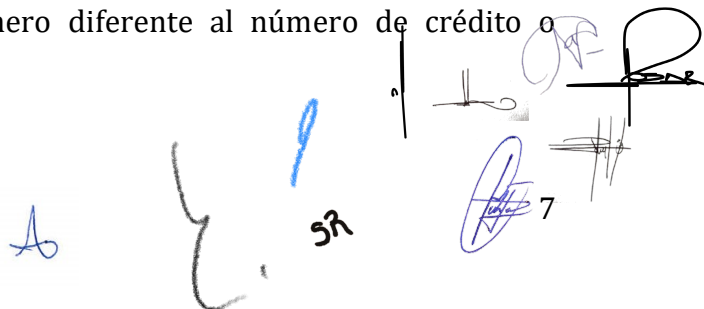
6. DE LA CALIDAD DEL ENTREGABLE

6.1 Con el objeto de cuidar la calidad de los entregables se deberá hacer una revisión previa antes de la entrega validando de manera interna que los avalúos, layout, carátulas y acuses cuenten con la información mínima necesaria para procesar los pagos.

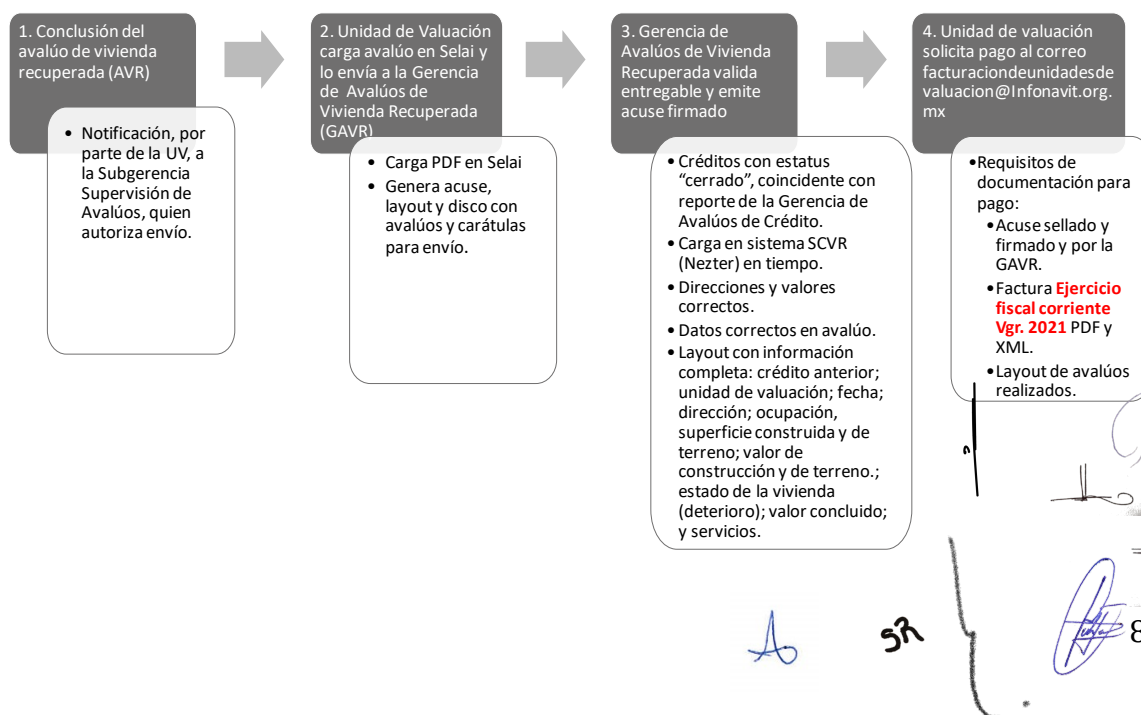
6.2 Se deberán evitar inconsistencias en la información del entregable como:

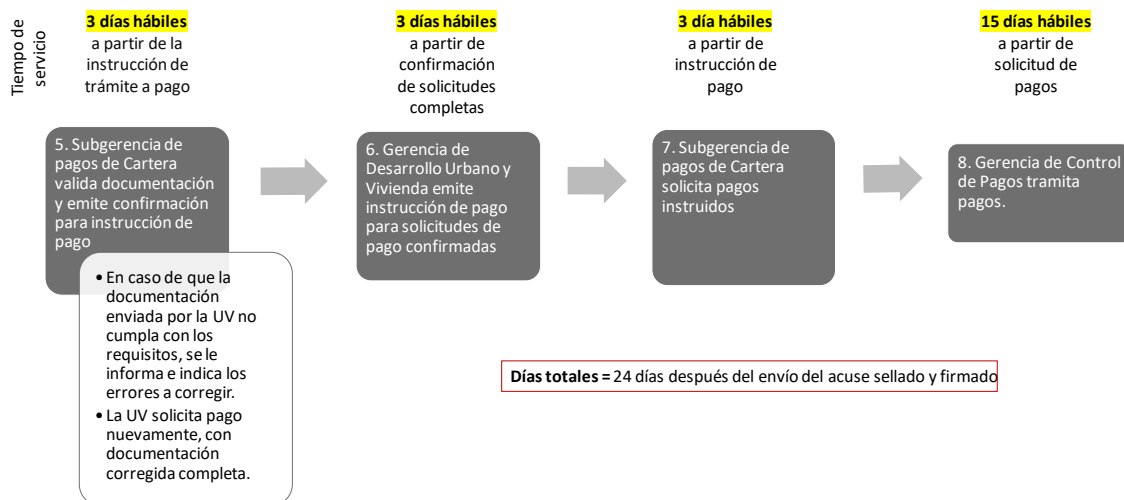
6.2.1 Archivos guardados con un número diferente al número de crédito o protegidos para impresión.

6.2.2 Carátulas incompletas.



- 6.2.3 Carga en sistema de avalúos que no corresponden con lo asignado.
- 6.2.4 Carátulas ilegibles.
- 6.2.5 Caratulas sin número de crédito o con otro dato que no corresponde.
- 6.2.6 Datos incompletos o erróneos.
- 6.3 Es importante tener en cuenta que la carátula es el documento que integra la GSARV en los expedientes y contratos como anexo por lo que deberá cuidarse la calidad de la información poniendo especial énfasis en los siguientes campos:
- 6.3.1 Número de crédito (dato ancla).
- 6.3.2 Fecha.
- 6.3.3 Estatus de la vivienda (desocupada o invadida, en estado habitable o vandalizada).
- 6.3.4 Dirección completa (Calle, número, colonia, código postal).
- 6.3.5 Dimensiones de terreno y construcción.
- 6.3.6 Grado de deterioro.
- 6.3.7 Valores de terreno, construcción con demérito y el concluido.
- 6.3.8 En el layout debe capturarse el deterioro como número no como leyenda.
- 6.4 Finalmente, y con la intención de agilizar revisiones y evitar retrasos o reprocesos en el pago de los servicios ejecutados, a continuación, se detalla el proceso con los niveles de servicio por parte de la GSARV.





7. DE LA DIFUSIÓN

- 7.1 El presente documento deberá ser difundido por la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C. (ANUVAC) y la Asociación de Unidades de Valuación para la Banca Mexicana, A.C. (AUVBM) entre los miembros de sus consejos directivos, consejos técnicos y todos sus asociados, brindándoles la capacitación necesaria.
- 7.2 Asimismo, con base en lo establecido en el Contrato para la Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria, las Unidades de Valuación deberán difundir el presente documento entre su personal operativo, revisores y valuadores profesionales adscritos que participen en la elaboración de avalúos de Vivienda Recuperada.

8. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Término/Acrónimo	Definición/Descripción
Avalúo	Dictamen que elabora el Valuador Profesional certificado por la Unidad de Valuación sobre el valor de los inmuebles.
Avalúo Base Recuperada	Avalúo solicitado por cuenta de la Gerencia Sr de Administración y Regeneración de vivienda adscrita a la SGGC para determinar el valor y estado físico en el que se entrega el inmueble al Operador.
Avalúo de vivienda recuperada	Dictamen que se genera para una vivienda o un conjunto de viviendas recuperadas.
Avalúo cancelado	Se refieren a los que ya fueron cerrados en el SELAI y tuvieron algún error, al estar cerrados ya no se puede realizar ninguna modificación en SELAI por lo tanto se debe cancelar.

[Firmas manuscritas]

Avalúo cerrado	Avalúo en formato PDF con las fotografías y los datos, los cuales la Unidad de Valuación ingresa al SELAI.
Avance de obra	Construcción real del inmueble a una fecha determinada.
Calidad	Buen desempeño de los valuadores al realizar los avalúos, dando la garantía de que lo que se plasma en ellos es óptimo y confiable.
Cobertura	Es la zona geográfica en la que la Unidad de Valuación puede realizar avalúos, siempre y cuando cuente con las facultades autorizadas en el Sistema electrónico por la Gerencia Sr. de Avalúos.
Comparables	Inmuebles similares al bien objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación y CUS
Condiciones hipotéticas	Consisten en situaciones diferentes a lo que realmente existe, pero que se consideran así en el trabajo de valuación, para lograr la finalidad del avalúo. <i>Ej. Valuar una propiedad con determinadas mejoras que podría tener en el futuro, aun cuando no exista un proyecto que lo respalde o Valuar un inmueble con uso de suelo distinto al que tiene autorizado en el momento de la valuación</i>
Deterioro	Es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el uso, desgaste o exposición a los elementos
Deterioro extraordinario	Es el deterioro adicional calculado en términos del estatus de la vivienda (ocupada/desocupada) al momento de la visita cuyo principio se basa en la afectación directa que el inmueble sufre durante la ocupación y posterior al proceso de desocupación de este.
Edad	Número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble o la de la última remodelación estructural y la fecha de elaboración del avalúo.
Factor de Homologación	Procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias. La acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.
Factor Resultante	Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.
Fecha del avalúo	Es la fecha en la cual se aplica la opinión del valor. La fecha de la valuación debe incluir el tiempo en el cual se aplica, si el valor del tipo de activo puede cambiar significativamente en el transcurso de un solo día
INEX	Índice de Excelencia en el Servicio
Monitoreo	Proceso que se realiza para llevar a cabo validaciones de calidad y niveles de servicio sobre los avalúos realizados por las Unidades de Valuación.













NEZTER	Sistema de Comercialización de Avalúos de Vivienda Recuperada. Es el sistema desde el cual se original las solicitudes de avaluos base de vivienda recuperada al SELAI.
Objeto del avalúo	El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.
Propósito del avalúo	Es el tipo de valor por determinar correspondiente al tipo de trabajo de valuación que se trate.
Padrón de Unidades de Valuación	Registro en el que se encuentra el detalle de Unidades de Valuación autorizadas, para realizar avalúos para el Infonavit.
SHF	Sociedad Hipotecara Federal.
Sistema electrónico de Avalúos SELAI	Programas informáticos, bases de datos, sistemas automatizados y de telecomunicaciones, propiedad del INFONAVIT o usados bajo licencia, mediante los cuales el INFONAVIT registra y procesa las solicitudes y expedición de los avalúos elaborados y expedidos por la Unidad de Valuación.
Unidad de Valuación	Proveedor de servicio identificado como persona moral inscrito ante la Sociedad Hipotecaria Federal, para la certificación de Avalúos y que haya formalizado un Contrato para la Prestación del Servicio de Avalúos Inmobiliaria con el Infonavit.
Valor Físico	Valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente no pagará más por un inmueble que el costo de sustituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado.
Valor de Reposición Nuevo	Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o bien como Costo de Reproducción
Vigencia	Se entiende como el periodo de validez de la emisión del avalúo contado a partir de la fecha de su elaboración, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.
Vivienda Recuperada	Viviendas cuya propiedad o titularidad ha sido transmitida al Infonavit mediante esquemas de recuperación.