Segunda revisión de viviendas afectadas por huracanes y sismos del 7 y 19 de septiembre

Acciones a realizar

I Antecedentes

Derivado de los huracanes que afectaron recientemente diversos estados y los sismos del pasado 7 y 19 de septiembre, se tiene la necesidad de revisar nuevamente el estado de conservación de las viviendas afectadas que están en trámite de originación de crédito con el Instituto, con la finalidad de evaluar posibles daños generados, previamente a la formalización de los créditos vinculados.

Los estados a considerar con créditos en tubería (status CT a programación de firma) y avalúo cerrado son:

<i>Delegación - Ubicación</i>	<i>Viviendas</i>	<i>UV's</i>	<i>Municipios</i>
03 BAJA CALIFORNIA SUR	154	13	5
07 CHIAPAS	230	20	15
09 DRMVM	3,296	56	53
12 GUERRERO	205	19	5
15 VALLE EDO MEXICO	454	29	25
17 MORELOS	283	25	16
20 OAXACA	84	9	24
21 PUEBLA	781	35	23
27 TABASCO	186	22	13
29 TLAXCALA	137	10	24
30 VERACRUZ	852	37	68
Total general	6,662		

Cifras al 27/09/2017

II Acciones a seguir

En acuerdo con la Asociación de Unidades de Valuación, A.C. y la Asociación de Unidades de Valuación para la Banca Mexicana, A.C., se requiere que las Unidades de Valuación realicen una segunda visita a los inmuebles con avalúos en proceso (sin cerrar) y avalúos cerrados ligados a créditos en tubería de los estados antes señalados, bajo los siguientes criterios:

II.1 Viviendas con avalúo cerrado previamente al 19 de septiembre de 2017 (con o sin trámite de crédito):

1. Para los casos cerrados hasta 6 meses previos al 19 de septiembre pasado, con o sin trámite de crédito (status CT hasta programación de firma), las unidades de valuación realizarán una segunda visita para revisar las condiciones de los inmuebles.
2. Para aquellos inmuebles que resulten sin afectaciones de importancia, las unidades de valuación emitirán un **escrito de ratificación de avalúo cerrado (Anexo 1)**, acompañado de un reporte fotográfico, en el que se hará constar que, *“de acuerdo a la inspección ocular, el inmueble se encuentra en condiciones similares que al momento de realizar el avalúo”*, por lo que se considera apto para garantía hipotecaria.
3. Para aquellos inmuebles que resulten con afectaciones, las unidades de valuación emitirán un **escrito de declinación de avalúo cerrado (Anexo 2)**, acompañado de un reporte fotográfico, en el que se describirá de manera clara y precisa lo observado, manifestando que *“de acuerdo a la inspección ocular, el inmueble presenta cambios importantes en sus características físicas, dejando sin vigencia el avalúo previamente realizado”*, sugiriendo la emisión de un dictamen especializado por un Director Responsable de Obra o de un corresponsable en Seguridad Estructural, previamente a la realización de un nuevo avalúo.
4. Asimismo, se modificará el status de los avalúos en SELAI. Se desplegará una lista de avalúos pendientes de ratificar o en su caso declinar para que la Unidad de Valuación haga la confirmación en sistema y cargue el documento correspondiente. En caso de ser ratificados, deberá cerrar nuevamente los avalúos.
5. Para la **vivienda en paquete**, en caso de declinación del avalúo, únicamente se hará la carga del documento pues no podrá cerrar el avalúo.
6. En tanto queda implementado el cambio en SELAI mencionado en el numeral anterior, se podrán realizar los trámites de crédito con la ratificación en papel membretado por parte de la unidad de valuación, mismo que deberá ser entregado al área de Crédito de la Delegación correspondiente.
7. El costo de esta visita adicional será de \$500 más IVA.

II.2 Viviendas sin avalúo cerrado visitadas previamente al 19 de septiembre de 2017:

1. Para los casos que no cuentan con avalúo cerrado en SELAI (avalúo en proceso) cuyas viviendas fueron visitadas previamente al 19 de septiembre en los estados antes señalados, será necesario que la unidad de valuación realice una visita de verificación posterior al sismo generando, en caso de ser necesario, una nueva cédula en el sistema que permita incluir un reporte fotográfico actualizado. El valúo será cerrado con las condiciones que se aprecien en la vivienda el día de la segunda visita. De esta manera se certificarán todos los avalúos con fecha posterior al 19 de septiembre.
2. Para aquellos inmuebles que resulten sin afectaciones de importancia, las unidades de valuación emitirán un **escrito de ratificación de avalúo en proceso (Anexo 3)**, acompañado de un reporte fotográfico, en el que se hará constar que, *“de acuerdo a la inspección ocular, el inmueble se encuentra en estado de conservación bueno o muy bueno, por lo que es apto para garantía hipotecaria”*, cerrando el avalúo y emitiendo un DTC “APROBATORIO” para el caso de **vivienda MAI**.
3. Para aquellos inmuebles que resulten con afectaciones, las unidades de valuación emitirán un **escrito de declinación de avalúo (Anexo 4)**, acompañado de un reporte fotográfico, en el que se describirá de manera clara y precisa lo observado, manifestando que *“de acuerdo a la inspección ocular, el inmueble presenta posibles daños en el sistema constructivo, instalaciones o acabados que no lo hacen apta para garantía hipotecaria”*, sugiriendo la emisión de un dictamen especializado por un Director Responsable de Obra o de un corresponsable en Seguridad Estructural. Para el caso de **vivienda MAI**, en caso de declinar el avalúo, la unidad de valuación deberá cerrar el avalúo emitiendo un Dictamen Técnico de Calidad “NO APROBATORIO” en el que se indiquen los motivos de descalificación en el apartado correspondiente.
4. Asimismo, se modificará el status de los avalúos en SELAI. Se desplegará una lista de avalúos pendientes de ratificar o en su caso declinar para que la Unidad de Valuación haga la confirmación en sistema y cargue el documento correspondiente de la segunda visita (escrito de ratificación o declinación).
5. Para la **vivienda en paquete**, en caso de declinación del avalúo, únicamente se hará la carga del documento pues no podrá cerrar el avalúo.
6. En tanto queda implementado el cambio en SELAI mencionado en el numeral anterior, se podrán realizar los trámites de crédito con la ratificación en papel membretado por parte de la unidad de valuación, mismo que deberá ser entregado al área de Crédito de la Delegación correspondiente.
7. El costo de esta visita adicional será de \$500 más IVA.

III Fundamento normativo

La regla vigesimoquinta de las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emitidas por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en el Capítulo IV, establecen que para fines administrativos los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha de su emisión, **siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.**

Arq. Moisés Nahmad Fierro
Gerente de Avalúos
Gerencia Sr de Calidad de La Vivienda
Subdirección General de Crédito

MNF

*Subdirección General de Crédito
Gerencia Sr de Calidad de la Vivienda
Gerencia de Avalúos
28 de septiembre de 2017*