

**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

(Este documento solo es un extracto de **POL-SGC-002**, parte de los numerales 2 y 3)

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 edad mayor o igual a 3 años:

- 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,
- **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.
- **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.

2.2 Para la vivienda con una edad **menor a 3 años**:

- 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:
 - 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**)
 - Servicio de **telefonía fija** residencial
 - Servicio de **internet fijo** residencial
 - Servicio de **televisión por cable**
 - Estado de **cuenta bancario**
- 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.
- **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 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.