



Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable

Atributos, medición y beneficios.



Por medio del programa **Vida Integral Infonavit**, el Instituto fomenta la **Vivienda Sustentable**, una vivienda que incluye atributos de la sustentabilidad ambiental, social y económica. El presente documento describe detalladamente estos atributos, su medición y forma de registro.

I. Una visión de conjunto de la **Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable**.

Desde el 2011, con el programa *Vida Integral Infonavit*, el Instituto incentiva la *Vivienda Sustentable (VS)* que incluya atributos de calidad de la vivienda, de sus alrededores y que favorezca la toma de responsabilidad de los vecinos con su entorno y comunidad. Enmarcado en la nueva Visión y Misión, articulado en tres ejes – la vivienda, su entorno y la comunidad –, el programa *Vida integral Infonavit* incentiva la *VS* que contempla 20 atributos. Estos abarcan diferentes temas que implican la participación proactiva de los gobiernos locales, desarrolladores y derechohabientes y que tocan las tres dimensiones de la sustentabilidad – ambiental, social y económica, con el fin último de proporcionar calidad de vida a los acreditados y salvaguardar su patrimonio.

Especialmente, el Infonavit incentiva viviendas que tengan las características siguientes:

- A. **Bien ubicada**; entendiéndose con ello una vivienda con acceso a: I) Servicios públicos básicos en función (escuela primaria y/o kínder, consultorio médico y/o centro de atención más grandes en un radio de dos kilómetros y servicio de transporte a menos de 800 metros). II) Equipamiento urbano esencial (un área tipo plaza y/o jardín a 300 metros de la vivienda y por lo menos cinco locales comerciales y/o un súper mercado dentro de un radio de dos kilómetros). III) Fuentes de empleo cercanos.
- B. **Cómoda**; entendiéndose con ello: I) Una vivienda de superficie total habitable de por lo menos 38 metros cuadrados. II) Un conjunto amigable para los peatones, al contar con alumbrado público, banquetas y vialidades pavimentadas. III) Una densidad habitacional por arriba del promedio que facilita el acceso rápido a los servicios del conjunto habitacional (por lo menos 50 viviendas por hectárea).
- C. **Moderna**; entendiéndose con ello una vivienda equipada con tecnologías eficientes para el ahorro energético y en un conjunto con acceso a Internet.
- D. **En una comunidad solidaria y responsable**; que cuente con una hipoteca: I) Que incluya un mecanismo para facilitar el correcto pago del predial y/o del mantenimiento. II) Que incluya el apoyo de Promotor(es) Vecinal(es) Certificado(s) (PVC). III) Equipada con un centro comunitario en fraccionamientos de más de 1,250 viviendas, o una cancha deportiva cuando sea mayor a 350 viviendas. IV) Conformada por derechohabientes que al momento de ejercer su crédito cuenten con la mejor información, otorgada en el taller de orientación “*Saber para decidir*”.

E. Construida por los mejores desarrolladores en un marco de planeación urbana; entendiéndose con ello una vivienda edificada: I) Por los desarrolladores con un Índice de Satisfacción del Acreditado (ISA) mayor a 75, o a falta de ello con un Índice de Calidad de la Vivienda (Icavi) mayor a 75. II) En municipio sin intensos problemas de traslados. III) En municipios competitivos: la suma de los municipios evaluados por el Instituto Mexicano de competitividad (Imco) con competitividad alta o adecuada y de los municipios evaluados por el Infonavit con Grado Básico de Sustentabilidad (GBS) – evaluación de la Gerencia de Entorno Urbano – Subdirección General de Sustentabilidad Social.

Gráfica 1. Mosaico de los atributos de la *Vivienda Sustentable*

Entorno Próspero		Vivienda de Calidad		Comunidad Solidaria y Responsable	
 Servicios en función	1) Primaria o kinder < 2Km 2) Consultorio o centro médico más grande < 2Km 3) Serv. de transporte < 0.8km	 Pavimentado y alumbrado	9) Vialidad pavimentada 10) Banqueta 11) Alumbrado público	 Espacio comunitario	16) A < 2Km, Centro comunitario para fraccionamiento > 1250 viv. o por lo menos Cancha deportiva para fraccionamiento > 350 viv.
 Equipado	4) Mercado o súper < 2km 5) Plaza y/o jardín < 0.3km	 Conjunto Compacto	12) En área con densidad de vivienda mayor a 50 por hectárea	 Predial	17) Hipoteca con Servicio: el acreditado autoriza al Infonavit a la retención de las cuotas de Predial o Conservación (la conservación podría realizarse también externamente)
 Próspero	6) Vivienda cercana a fuentes de empleo (poligonos CONAVI)	 Cómoda	13) Superficie total habitable mayor a 38m2	 Mantenimiento	18) Con promotor vecinal certificado y registrado en SRI
 Planeado	7) Vivienda ubicada en municipio competitivo	 Verde	14) Hipoteca Verde (vivienda ecológica)	 Promotor Vecinal	19) Taller de inducción al derechohabiente: Saber para Decidir
 Prioritario	8) No en los 6 municipios con problemas de traslados para los acreditados, salvo tener GBS	 Digital	15) Con acceso a Internet	 Taller	
Mejores Desarrolladores					
 Satisfactorios	20) desarrollador con ISA (o en su falta ICAVI) > "75"		 Incluyente	Atributo a considerarse a futuro	

II. Definiciones operativas de los atributos de la *Vivienda Sustentable (VS)*

Para gozar de los incentivos del programa Vida Integral Infonavit, las viviendas tienen que cumplir con la mayoría de los atributos mencionados en la primera sección, o ser parte de un Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS). En particular, la vivienda tiene que cumplir obligatoriamente con el atributo número 8 (no estar ubicada en los 6 municipios con intensos problemas de traslados para los acreditados, salvo tener GBS) y con otros 16 atributos elegidos dentro de los 19 remanentes.

A continuación se describen las definiciones que se usan para certificar que la vivienda cumple con los atributos. Las distancias revisadas por los verificadores se calculan con base en la distancia lineal entre el equipamiento y la vivienda. Sin embargo, las distancias caminables entre las dos entidades no tienen que sobrepasar el doble de las distancias lineales especificadas. En el caso de la vivienda usada se tienen que cumplir 13 de los 15 atributos que se toman en cuenta para ella. En comparación con la vivienda nueva, para la vivienda usada los atributos se ajustan de la siguiente manera (con referencia a la Tabla 1): Para cumplir con el primer atributo es obligatoria la escuela primaria, y no se sustituye con el kínder (atributo Núm. 1); No aplica el atributo “Municipio Competitivo” (Núm. 7); No aplica el atributo “municipios con problemas de traslados” (Núm. 8); No aplica el atributo “Espacio Comunitario” (Núm. 16); No aplica el atributo “Promotor Vecinal” (Núm. 18); No aplica el atributo “ISA o Icavi del desarrollador” (Núm. 20).

Tabla 1. Descripción operativa de los atributos de la VS

Atributo	Proveedor de información para la vivienda nueva (se indica cuando la carga es facultativa)	Sujeto que corrobora la información	Estatus	Medición/fuente	Prueba ante el Instituto (vivienda nueva)
1) Escuela primaria o kínder < 2Km.	Desarrollador carga planos en RUV	Verificador viv. nueva. Valuador viv. usada.	En función , cualquier tamaño.	Distancia lineal.	Número ante la SEP/ V°B° de verificador.
2) Consultorio o centro médico más grande < 2Km.	Desarrollador carga planos en RUV	Verificador viv. nueva. Valuador viv. usada.	En función , cualquier tipo y tamaño.	Distancia lineal.	V°B° de verificador.
3) Servicio de transporte < 0.8km.	Desarrollador marca variables (distancia y frecuencia) en las pantallas del RUV.	Verificador viv. nueva. Valuador viv. usada.	En función , con paradas reconocibles, cualquier tipo y frecuencia.	Distancia lineal.	V°B° de verificador.
4) Mercado o súper mercado < 2km.	Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Verificador viv. nueva Valuador viv. usada.	En función los cinco locales o mercado. O un súper por lo menos en construcción .	Distancia lineal.	V°B° de verificador.
5) Plaza y/o jardín < 0.3km.	Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Verificador viv. nueva Valuador viv. usada.	En función o terminado : pequeña área con bancas o juegos.	Distancia lineal.	V°B° de verificador.
6) Vivienda cercana a fuente de empleo (Polígonos de la Conavi).	Desarrollador carga en el RUV el plano de sembrado de las viviendas; Polígonos: dato Conavi.	RUV -- SIG.	Dato Conavi sujeto a revisión en el caso que lo pida el desarrollador.	Conavi.	Control interno con expediente de crédito.
7) En municipio competitivo.	Municipio vivienda: como ya ocurre; Competitividad del municipio: evaluación propia e Imco .	Infonavit -- SGSS – GEU.	Dato Imco e Infonavit actualizado a la fecha indicada al final del documento.	Evaluación de GEU e Instituto Mexicano de Competitividad (Imco).	Control interno con expediente de crédito.

Manual explicativo del programa “Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable” -- Versión oficial (revisado el 1 de febrero de 2013)

8) No en los 6 municipios con intensos problemas de traslados de los acreditados, salvo tener GBS.	Municipio - viviendas con problemas de traslados para los acreditados: encuesta independiente continúa a 11 meses del ejercicio del crédito.	Infonavit – SGCGE.	Dato encuesta ISA actualizado a la fecha indicada al final del documento.	Encuesta para el cálculo del ISA, ejecutada por la firma J.D. Power.	Control interno con expediente de crédito.
9) Vialidad pavimentada.	Facultativa: Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Valuador.	Terminada frente a la vivienda.	Distancia lineal.	V°B° de valuador.
10) Banqueta.	Facultativa: Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Valuador.	Terminada frente a la vivienda.	Distancia lineal	V°B° de valuador.
11) Alumbrado público.	Facultativa: Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Valuador.	Terminada frente a la vivienda.	Distancia lineal.	V°B° de valuador.
12) En área con densidad de vivienda de por lo menos 50 por hectárea.	Facultativa: Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Valuador.	Con base al plan de fraccionamiento: superficie total (bruta).	Observación del valuador.	V°B° de valuador.
13) Superficie total habitable de por lo menos 38m2.	Como ya ocurre: desarrollador registra información del RUV.	Verificador viv. nueva. Valuador viv. usada.	Suma de las superficies delimitadas a paños interiores, de todos los locales de la vivienda, más la densidad de muros.	Observación del verificador.	V°B° de verificador.
14) Hipoteca Verde.	Desarrollador registra información en las pantallas del RUV, en la sección eco tecnologías.	Verificador viv. nueva.		Según la definición de la GV - Garcia Heredia Estela.	V°B° de verificador.
15) Acceso a Internet (desde el 15 de septiembre).	Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV.	Verf y/o Val. Viv nueva Valuador viv. usada.	Infraestructura instalada en la vivienda o su alrededor (viv. cableada o antenas al exterior) o servicio en función en el frente	Según la definición de la GPS -- Astrid Bolbrugge Mischke	V°B° de valuador y/o verificador.
16) A menos de 2 Km, centro comunitario para fraccionamiento > 1250 viviendas, o centro comunitario o cancha deportiva para fraccionamiento entre 350 y 1250.	Desarrollador marca variables en las pantallas del RUV, además de cargar en RUV autorización de Fraccionamiento (como ocurre desde hace años).	Verificador corrobora el número de viviendas en fraccionamiento y valuador controla el equipamiento y su distancia.	En función o terminado: Centro comunitario: mínimo un salón multiuso, baños, área administrativa y bodega; Cancha: mínimo 15x30 metros, con sus instalaciones.	Distancia lineal.	V°B° de verificador y valuador.
*17) El derechohabiente participa en un esquema de pago de retención (mantenimiento).	Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV	Verificador y/o Infonavit – SAS.	Aprobado por el derechohabiente al momento de la inscripción del crédito	Según la definición de la GPS -- Astrid Bolbrugge Mischke.	Control interno con expediente de crédito
*17bis) El derechohabiente podrá participar en un esquema de pago del predial.	Facultativa: Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV (promueve esquema ante a DH).	Infonavit – SAS.	Aprobado por el derechohabiente al momento de la inscripción del crédito.	Según la definición de la GEU – Campos Villaseñor Paulina.	Control interno con expediente de crédito.
18) Habrá un <i>Promotor Vecinal (PV)</i> en el conjunto habitacional	Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV y registra la CURP del PV; CURP dadas de alta en SRI	Infonavit – SAS.	De alta en SRI (Sistema de Redes Infonavit). Cada Promotor Vecinal puede ser responsable de máximo 500 viviendas.	Según la definición de la GC - Teran Cruz Rocío Clara.	Control interno con el SRI.
19) Taller de orientación <i>Saber para decidir.</i>	Facultativa: Desarrollador marca variable en las pantallas del RUV	Infonavit – SAS.	Tomado por el derechohabiente antes de la inscripción del crédito.		Control interno ante expediente de crédito.
20) ISA del desarrollador ≥ 75 o, en su falta, Icavi del desarrollador ≥ 75.	RFC desarrollador como ya ocurre; valores ISA e ICAVI calculado por el instituto.	Infonavit -- SGCGE.	Dato histórico: ISA con base en créditos encuestados del desarrollador. ICAVI promedio de viviendas del desarrollador.	Encuesta ISA, Actualizado a la fecha indicada al final del documento.	Control interno ante expediente de crédito.

Notas: *La variable 17 y 17bis son en alternativa y representan un único atributo llamado “Hipoteca con servicios”.

Estándares mínimos de los atributos verificables de “Servicios” y “Equipamiento”



Consultorio y/o centro médico más grande en función: Califican como consultorios los módulos provisionales, así como farmacias con un consultorio, de cualquier tamaño. Son centros médicos más grandes los hospitales regionales o de especialidades.



Escuela primaria y/o kínder en función: Es aceptable la escuela o kínder que cuenta con un número de registro ante la Secretaría de Educación Pública (SEP) y con una ubicación que corresponda a la indicada en el comprobante, sin importar su tamaño



Servicio de transporte en función: Con una ruta fija (no califica la presencia de taxis) y con la frecuencia correspondiente a lo registrado por el desarrollador. La distancia se mide de la calle donde existe una ruta fija de transporte. Un servicio de transporte que no esté en función se calificará como “planeado”.



Mercado y/o súper mercado: Son aceptables por lo menos cinco locales comerciales en función (de cualquier tamaño), distribuidos como sea en el radio de dos kilómetros, o un súper mercado por lo menos en construcción (con una superficie para la venta de mínimo 250 metros cuadrados, excluyendo estacionamientos y bodegas); no califica comercio ambulante o semifijo.



Plaza y/o jardín: Área de esparcimiento terminada de acceso público, con bancas o juegos, de por lo menos 200 metros cuadrados, con lado mínimo de cinco metros.

Notas: Estos equipamientos pueden haber sido construidos tanto por el desarrollador que ofrece las viviendas, como por otro desarrollador, o bien por otra institución pública o privada.

III. Rol del desarrollador, verificadores, valuadores y delegaciones en el proceso de calificación de la vivienda/crédito

La evaluación de los 20 atributos requiere la participación de los valuadores y verificadores, así como la aplicación de controles internos (Tabla 2 -- izquierda). En esta sección se explica cómo es que el desarrollador tiene que dar de alta (declarar) los atributos en RUV, además de quien es el responsable de validar cada uno de los diferentes atributos (AVISO: algunos de los 20 atributos de la VS se parecen a los del programa de subsidio de la Conavi; sin embargo, para que la vivienda cumpla con el programa *Vida Integral Infonavit*, el desarrollador tiene que dar de alta los atributos de la Vivienda Sustentable (Infonavit), listados en la gráfica 2, página 8).

Tabla 2. Fuente de la información para la calificación de la vivienda nueva (izquierda) – Variables de avalúo usada para calificar la vivienda (derecha)

Entorno Próspero		Vivienda de Calidad		Comunidad Solidaria y Responsable	
Servicios en función VERIFICADOR	1) Primaria o kinder < 2Km 2) Consultorio o centro médico más grande < 2Km 3) Mercado o súper < 0.8km	Pavimentado y alumbrado VALUADOR	9) Vialidad pavimentada 10) Banqueta 11) Vialidad pública para fraccionamiento > 350 viv.	Espacio VALUADOR y VERIFICADOR	16) A < 2Km, Centro comunitario para fraccionamiento > 350 viv. o por lo menos cancha deportiva para fraccionamiento > 350 viv.
Equipado	4) Mercado o súper < 2km 5) Jardín o plaza < 0.3km	Conjunto Compacto	12) En área con densidad de vivienda mayor a 50 por hectárea	Predial	17) Hipoteca con Servicio: el acreditado autoriza al Infonavit a la retención de las cuotas de Predial o Conservación (la conservación podría realizarse en un momento diferente)
Próspero	6) Vivienda cercana a fuentes de empleo (polígonos CONAVI)	Cómoda VERIFICADOR	13) Superficie total habitable mayor a 38m ²	Mantenimiento Control interno	
Planificado	7) No en las 15 municipalidades más competitivas	Verde	14) Hipoteca Verde (vivienda ecológica)	Promoción Vecinal INFONAVIT	18) Motor vecinal certificado y registrado en SRI
Armonico	8) No en las 15 municipalidades con mayor nivel de vivienda no ocupada, salvo tener GBS	VALUADOR o VERIFICADOR		Taller	19) Taller de inducción al derechohabiente: Saber para Decidir
Mejores Desarrolladores					
Satisfactorios	20) desarrollador	Control interno INFONAVIT		Atributo a considerarse a futuro	

		VIVIENDA SUSTENTABLE		AVALÚO (versión ENERO 2011)	
		Concepto	Atributo	Núm. Var.	Nombre Variable
VIVIENDA USADA	VIVIENDA NUEVA	CAMNIABLE	11	37	ALUMBRADO PÚBLICO
			9	38	MATERIAL DE VIALIDADES
			10	40	MATERIAL DE BANQUETAS
		ESPACIO COMUNITARIO	16	75	DISTANCIA CANCHAS DEPORTIVAS
			16	77	DISTANCIA CENTRO DEPORTIVO
			16	101	DISTANCIA CENTRO COMUNITARIO
			12	109	DENSIDAD HABITACIONAL VIVIENDAS (Viv/Ha)
		DIGITAL	15	210	VOZ Y DATOS (INTERNET)
		COMODA	13	129	SUPERFICIE CONSTRUIDA
		SERVICIOS	1	79	DISTANCIA ESCUELAS PRIMARIAS
	2		89	DISTANCIA SERVICIOS DE SALUD PRIMER NIVEL	
			91	DISTANCIA SERVICIOS DE SALUD SEGUNDO NIVEL	
			93	DISTANCIA SERVICIOS DE SALUD DE TERCER NIVEL	
	3		50	DISTANCIA	
			53	DISTANCIA	
			97	DISTANCIA ESTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO	
			99	DISTANCIA ESTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO	
	EQUIPADO		4	67	DISTANCIA LOCALES COMERCIALES
				62	DISTANCIA MERCADOS
		64		DISTANCIA SUPERMERCADOS	
5		69	DISTANCIA PLAZAS PUBLICAS		
		71	DISTANCIA PARQUES		
		73	DISTANCIA JARDINES		

El desarrollador: desde el momento de generar una orden de verificación, el desarrollador tiene la facultad de indicar en el Registro Único de la Vivienda (RUV) en qué medida la vivienda cumple con los atributos de la VS (Gráfica 2). De esa manera las viviendas entraran en el programa *Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable*, y al tener 17 de los 20 atributos (ver explicación en la segunda sección) reciben el beneficio correspondiente. La carga de la mayoría de los atributos se realiza por medio de pantallas. Sin embargo, para cumplir con el atributo 1 “escuela primaria o kínder”, atributo 2 “consultorio o centro médico más grande” y atributo 6 “Vivienda cercana a fuente de empleo (polígonos de la Conavi)” es necesario cargar por lo menos el plano de sembrado georeferenciado de las viviendas en el RUV. Verificando que las viviendas esté ubicada en los polígonos identificados por la Conavi el SIG calcula el cumplimiento del atributo 6. En cuanto al atributo 1 y 2, el SIG, con base en la información oficial de la SEP (escuelas) e INEGI (infraestructura para la atención médica), provee a los verificadores con la distancia a verificar entre estos equipamientos y las viviendas. El desarrollador que quisiera asegurarse que se revisen las escuelas o los centros de atención médica en

funcionamiento cercanas al conjunto – que pudieran no estar reportado en la información SEP/INEGI – podrá cargar en el RUV un plano de equipamiento externo con la ubicación de estos equipamientos para que se sometan a la revisión de los verificadores. Las reglas para cargar y validar esos planos en el RUV son las mismas que rigen el programa “Esta es tu casa” de la Conavi. A la hora de la verificación, el desarrollador debe tener a su disposición la documentación para comprobar la veracidad de algunas de estas variables, como el documento comprobante del registro del kínder o primaria ante la SEP y, si es necesaria, la documentación que indica el número de viviendas aprobadas en la “Autorización de fraccionamiento” (de cabildo o de la instancia que corresponda a la autorización emitida).

Gráfica 2. Atributos a cargar en el RUV (en la sección “Atributos” y “Documentos”)

The figure consists of three screenshots of the RUV system interface, showing the 'Lista de Resultados' (List of Results) section for the 'Vivienda Sustentable Infonavit' program. The interface is divided into four tabs: 'Ecotecnologías', 'Entorno Próspero/Equipamiento', 'Vivienda de Calidad', and 'Comunidad Solidaria/Competitividad'. The 'Vivienda de Calidad' tab is selected.

Screenshot 1 (Top Left): Shows the 'Lista de Resultados' with the following attributes (callouts 3, 4, 5):

- 3: DISTANCIA EN METROS DEL TRANSPORTE URBANO
- FRECUENCIA DEL TRANSPORTE URBANO
- KINDER / JARDÍN DE NIÑOS
- PRIMARIA
- SERVICIOS DE SALUD PRIMER NIVEL (CONSULTORIOS Y CLÍNICAS) DISTANCIA EN METROS
- SERVICIOS DE SALUD SEGUNDO NIVEL (HOSPITALES REGIONALES Y GENERALES) DISTANCIA EN METROS
- SERVICIOS DE SALUD TERCER NIVEL (HOSPITALES DE ESPECIALIDADES) DISTANCIA EN METROS
- 4: DISTANCIA EN METROS DE POR LO MENOS CINCO LOCALES COMERCIALES
- 5: DISTANCIA EN METROS DE MERCADO
- DISTANCIA EN METROS DE SUPERMERCADO
- DISTANCIA EN METROS DE PARQUES Y JARDINES: ÁREA VERDE O PLAZA ASFALTADA CON JUEGOS Y/O BANCA

Screenshot 2 (Top Right): Shows the 'Lista de Resultados' with the following attributes (callouts 16, 17, 18, 19):

- 16: CANCHA DEPORTIVA-DE POR LO MENOS 450 m²
- 18: CENTROS COMUNITARIOS-CON POR LO MENOS UN SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, BAÑOS, ÁREA ADMINISTRATIVA Y BODEGA A MENOS DE 2,000 m.
- 19: NÚMERO DE VIVIENDA APROBADO EN LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
- 17: TIENE O TENDRÁ UN PROMOTOR VECINAL (REGISTRADO EN SISTEMA REDES)
- EL DERECHOHABIENTE TOMARÁ EL CURSO DE INDUCCIÓN "SABER PARA DECIDIR"
- EL DERECHOHABIENTE TENDRÁ LA OPCIÓN DE PARTICIPAR EN UN ESQUEMA DE CRÉDITO CON MANTENIMIENTO (REQUIERE UN PROMOTOR VECINAL Y UNA EMPRESA LOCAL CERTIFICADA DE MANT.)
- EL DERECHOHABIENTE TENDRÁ LA OPCIÓN DE PARTICIPAR EN UN ESQUEMA DE CRÉDITO CON PAGO DEL PREDIAL

Screenshot 3 (Bottom): Shows the 'Lista de Resultados' with the following attributes (callouts 9, 10, 11, 12, 15) and the 'Carga de Planos' section (callouts 1, 2, 6):

- 12: DENSIDAD DE VIVIENDA (NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA)
- 15: ESTÁ EN FUNCIONAMIENTO UNA INFRAESTRUCTURA QUE PERMITA A LOS HABITANTES DEL FRENTE TENER ACCESO A INTERNET
- 9: BANQUETA FRENTE A LA VIVIENDA
- 10: ALUMBRADO PÚBLICO FRENTE A LA VIVIENDA
- 11: VIALIDAD PAVIMENTADA FRENTE A LA VIVIENDA
- 6: Plano de Saneamiento Geoposicionado
- 1: Equipamiento Externo
- 2: Equipamiento Interno
- Plano Cartográfico

Nota: Superficie (13), Ecotecnologías (14) se cargan en otros apartados del RUV. Para ISA o ICAVI del desarrollador (20), municipio competitivo (7) y municipios con problemas de traslados (8) no necesita cargar información

El verificador: revisa la distancia/presencia y el funcionamiento de los 7 atributos de la VS: **1)** Escuela primaria y/o kínder < 2Km. **2)** Consultorio y/o centro médico más grande < 2Km. **3)** Servicio de transporte < 0.8km. **4)** Mercado y/o súper mercado < 2km. **5)** Plaza y/o jardín < 0.3km. **13)** Superficie total habitable de por lo menos 38 metros cuadrados. **15)** Servicio internet en función en el conjunto. Prerrequisito para que el verificador pueda verificar la mayoría de estos atributos es que indique el avance en la realización/funcionamiento de los equipamientos en el apartado “Funcionamiento” (ver imagen a la derecha). Finalmente, el verificador ratifica la información sobre el número de viviendas en el fraccionamiento con base en el documentos “Autorización de fraccionamiento” que el desarrollador carga actualmente en el RUV (en los municipios en donde la “Autorización de fraccionamiento” define el número de lotes, y no de viviendas, los desarrolladores tendrán que enseñar a los verificadores la documentación adicional oportuna).

El valuador: en el caso de la vivienda nueva es responsable de corroborar seis rubros de la VS: que la vivienda esté ubicada **12)** En área con densidad de vivienda mayor o igual a 50 viviendas por hectárea. Que tenga **15)** acceso a Internet en la vivienda. Que haya un **16)** centro comunitario para fraccionamientos con más de 1250 viviendas o cancha deportiva para fraccionamientos con más de 350 viviendas (información que se junta con el número de viviendas autorizadas en el fraccionamiento ratificada por el verificador). Que los elementos relacionados con que el conjunto habitacional sean amigable para el peatón: **9)** Vialidad pavimentada. **10)** Banqueta. **11)** Alumbrado público. Además, en el caso de la vivienda usada, el valuador corrobora también a todos aquellos atributos que controlan los verificadores en el caso de la vivienda nueva. En particular, se corroborarán estos atributos con base en las variables listadas en la Tabla 2, página 8 del presente manual.

Control interno: algunos atributos de la VS son revisados por parte del Instituto, ya que la operación de crédito cuenta con la información suficiente para evaluar su cumplimiento. Estos atributos pueden distinguirse en tres categorías, los que tienen que ver con la ubicación de la vivienda, los que se relacionan con su desarrollador (identificado por un RFC de 13 dígitos) y los que tienen que ver con la tipología del crédito. Los primeros dos grupos de atributos se actualizan cada año y son calculados con base en la información reportada en el sitio web del Instituto, en la sección [OFERENTES DE VIVIENDA > ¿Cuál es tu actividad? >Desarrollar vivienda > La Vivienda Sustentable \(VS\)](#).

En cuanto a la ubicación, el Instituto revisa internamente que **6)** la vivienda esté ubicada dentro de los polígonos identificados por la Conavi. Además el Instituto revisa que **7)** la vivienda está ubicada en los municipios competitivos, calificación que estima la calidad de la legislación y los servicios ofrecidos por el municipio. Finalmente, el Instituto revisa que **8)** la vivienda no se encuentre en los 6 municipios con intensos problemas de traslados para los acreditados, a no ser que se encuentre en un municipio evaluado con Grado Básico de Sustentabilidad (GBS). El dato sobre la vivienda no ocupada es el resultado de la encuesta levantada



mensualmente por la consultora externa J.D. Power para el cálculo del ISA y proporciona el porcentaje de viviendas individualizadas desde julio de 2008 que después de once meses no estuvo habitada por el acreditado. Los atributos controlados internamente que tienen que ver con los desarrolladores incluyen: que el **20**) ISA del desarrollador ≥ 75 o en su falta un Icavi del desarrollador ≥ 75 (todas las viviendas nuevas de Mercado Abierto Individual (MAI) no entran en el programa *Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable*). Los atributos que tienen a que ver con el tipo de crédito otorgado aseguran que: el acreditado autoriza de manera voluntaria al Infonavit la retención de las cuotas de **17**) predial o mantenimiento; que el crédito cuente con un **18**) *Promotor Vecinal Certificado* dado de alta en el SRI (Sistema de Redes Infonavit); así como que antes de la formalización del crédito el aspirante al crédito haya recibido el **19**) taller de orientación “*Saber para decidir*”; finalmente, se revisa que el crédito cuente con una **14**) *Hipoteca Verde (HV)* con o sin subsidio (vivienda ecológica).

Seguimiento del proceso de calificación. Aunque en el RUV se puedan revisar los avances en la verificación de las viviendas que entran al programa Vida Integral Infonavit (VII), esta misma información – complementada con la calificación realizada por los evaluadores y por el sistema automático de control interno – se concentra en unos reportes accesibles por el personal del área técnica de las delegaciones. En particular, las delegaciones tienen acceso a 6 reportes que permiten conocer de manera completa y actualizada la calificación de la vivienda /crédito.

En el reporte 1 “*Vivienda Registrada*” se listan todas las viviendas destinadas a Infonavit que entraron al programa VII (viviendas por las cuales el RUV cuenta con información de sustentabilidad). La vivienda se borra del reporte 1 “*Vivienda Registrada*” y pasa al reporte 2 “*Vivienda en Proceso*” cuando el verificador revisa por lo menos uno de los atributos de sustentabilidad declarado por el desarrollador. En el reporte 2 “*Vivienda en Proceso*” la vivienda esta agrupada en tres estatus (penúltima columna en el reporte): i) “en verificación”, cuando se ha empezado el proceso de verificación; ii) “verificada”, cuando el verificador ha terminado de revisar todos los atributos de sustentabilidad declarados por el desarrollador; iii) “verificada con avalúo cerrado”, cuando la vivienda cuenta también con la calificación de los atributos que corrobora el evaluador. En ese reporte se lista toda la información a disposición del sistema para que se califique la vivienda. La vivienda se cancela del reporte 2 cuando se formaliza (es decir se inscribe al sistema de crédito). En ese momento se llega a conocer la valoración de todos los 20 atributos, y con base en ellos se otorgan los incentivos ilustrados en la sección (iv) del manual. Esta valoración completa se encuentra en el reporte 3 “*Vivienda inscrita a crédito*” y se puede consultar, vivienda por vivienda, en la página internet <http://monitorinscripcion.infonavit.org.mx/MonitorInscripcion/>. Finalmente, si luego de la inscripción a crédito no cambia la información sobre la vivienda, en el reporte 5 “*Avance*” y 6 “*Avance con detalle*” se muestra la misma información del reporte 3 “*Vivienda inscrita a crédito*”. Por lo contrario, si hubiera algún cambio, estos se reflejarán en los reportes 5 y 6. Estos cambios son el resultado de correcciones de errores cometidos en la calificación de la vivienda, o bien de la integración de información que sólo se conoce después de la inscripción a crédito de la vivienda (como ocurre en las viviendas verticales). El reporte 5 “*Avance*” lista la información resumida: es decir los 20 atributos y su cumplimiento (o su falta). El reporte 6 “*Avance con detalle*”, muestra tanto la evaluación de los 20 atributos como la valoración de cada información que se tomó en cuenta para calificar los 20 atributos. Cabe destacar que los posibles ajustes que se den en el reporte 5 y 6 no impactan sobre el otorgamiento del incentivo, ya que este se da al momento de la inscripción a crédito con la información disponible en ese momento. En el reporte 4 “*Vivienda Usada*”, se muestra la evaluación de la vivienda usada.

IV. Beneficios del programa para los oferentes de viviendas y los acreditados

Las viviendas que cuenten con los atributos de la VS reciben beneficios ante el Instituto y frente a sus clientes.

El Instituto paga de inmediato y de contado la vivienda calificada como VS, aun cuando haya fila para iniciar el trámite de crédito; además, todas estas viviendas reciben financiamiento por parte del Instituto, aun cuando se sobrepase el límite de vivienda nueva planeado por la delegación. De esa manera, el desarrollador obtiene una importante ventaja financiera, en particular en las delegaciones donde hay una fuerte demanda, y por lo tanto una espera significativa en la atribución de los recursos. Finalmente, el instituto se compromete a que la VS tenga acceso a todos los programas de incentivo a la oferta que presentará en futuro.

Por otra parte, el desarrollador de la VS goza de una mayor demanda a raíz de la labor de promoción de la vivienda sustentable del Instituto. En el taller de orientación “*Saber para decidir*” a los derechohabientes se le explica a detalle las ventajas asociadas a la VS. Así mismo, se otorgan mantas que certifican ante los derechohabientes la presencia de VS, para su exposición a la entrada de los conjunto habitacionales. Estas se entregan a aquellos conjuntos donde se hayan formalizados por lo menos 50 viviendas con el Instituto, de las cuales por lo menos el 66% reconocido como VS. Además, en el sitio del Instituto, y en los foros de la industria, se dan a conocer los conjuntos que han recibido la manta.

Para ser merecedores de la manta y participar en el premio anual de Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable, en los municipios con significativos problemas de traslados para los acreditados (Almoloya de Juárez, Huehuetoca y Tecámac en el Estado de México; Tala, Tlajomulco de Zuñiga y Zapopan en Jalisco; Temixco en Morelos; y Huejotzingo en Puebla) la vivienda ubicada fuera de los polígonos S1 y S2 de la Conavi tendrán que cumplir con todos los 20 atributos de la VS.

V. Notas

La calificación de la VS se hace con base en la información registrada en el RUV, Avalúo y Crédito actualizadas la noche anterior a la inscripción del crédito. Si en el día de la inscripción del crédito, o posteriormente, se cambiara la información disponible sobre el crédito/vivienda en estos registros, los cambios no se toman en cuenta en lo que respecta a los incentivos de la VS.

El Icavi actualmente considera 23 características de calidad de la vivienda y su entorno. El Icavi del desarrollador se calificó con base en el promedio de las viviendas formalizadas por el desarrollador hasta mayo de 2012 (últimos 18 meses). El ISA se basa en una encuesta realizada por la firma J.D. Power que cada mes encuesta a 5,000 derechohabientes sobre su nivel de satisfacción con la vivienda. El ISA del desarrollador se calificó con base en la encuesta ISA actualizada al mes de abril 2012 (últimos 16 meses).

Con base en los resultados de la encuesta ISA levantada entre octubre 2011 y primer semestre 2012 los 6 municipios con intensos problemas de traslados para los acreditados son: Chalco y Zumpango en el Estado de México, Atotonilco de Tula y Tizayuca en Hidalgo; Ixtlahuacan de los Membrillos en Jalisco; y Ciénega de Flores en Nuevo León.

La calificación de los municipios competitivo está actualizada al primero de junio de 2012.

Preguntas y dudas: visitar la página [OFERENTES DE VIVIENDA > ¿Cuál es tu actividad? > Desarrollar vivienda > La Vivienda Sustentable \(VS\)](#) o contactar al Gerente de Estudios y Análisis Cuantitativos de la Subdirección General de Sustentabilidad Social, Bruno Baroni nbaroni@infonavit.org.mx