

Debido a que el INFONAVIT requiere clasificar las viviendas que son o serán garantías de crédito con objetivos ligados a los productos crediticios del Instituto, es necesario que en cada avalúo el valuador clasifique cada vivienda como Nueva o Usada de acuerdo al presente lineamiento.

Esta clasificación es un dato adicional y puede ser diferente a la Edad del inmueble, que en cada avalúo se indica de acuerdo a las “Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda”; las “Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda”; así como las reglas y lineamientos emitidos por la Sociedad Hipotecaria Federal para esta materia.

El INFONAVIT requiere que el valuador determine e indique en el Dictamen Técnico de Calidad (DTC) y/o avalúo si la vivienda se clasifica como “Vivienda Nueva” o “Vivienda Usada”, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el presente.

VIVIENDA USADA

Para que una vivienda pueda clasificarse como “Vivienda Usada” debe cumplir con alguna de las siguientes características:

- A) Ser un bien inmueble que ya ha sido habitado. Pudiendo haber sido habitado por el dueño o acreditado, un familiar del acreditado, un arrendatario o comodatario;
- o
- B) Ser un inmueble que no ha sido habitado, pero tiene una edad igual o mayor a tres años que pueda comprobarse de acuerdo a lo especificado más adelante en este lineamiento.

En el caso que la vivienda se encuentre en alguno de los supuestos antes descritos (supuesto A o supuesto B), se deberá atender a las siguientes reglas para cada caso:

Supuesto A. Al ser un bien inmueble que ya ha sido habitado, deberá encontrarse en alguno de las siguientes circunstancias:

A.1. Para el caso de **viviendas que ya han sido habitadas**:

A.1.1. Vivienda Usada con edad mayor a 3 años que ya haya sido habitada.

Para catalogar a una vivienda con más de 3 años como vivienda usada, será necesario que se cumplan con las dos siguientes evidencias (ambas):

- De acuerdo a la visita del inmueble el valuador aprecia que la vivienda está siendo o ha sido habitada (soportado por la evidencia fotográfica); y
- Existe una escritura del primer comprador particular con una antigüedad superior o igual a tres años.

A.1.2. Vivienda Usada con edad menor a 3 años que ya ha sido habitada.

Par las viviendas que ya hayan sido habitadas y que tengan una edad menor a tres años, el valuador deberá solicitar y anexar al avalúo tres comprobantes de pago de servicios (pueden ser tres

comprobantes del mismo servicio o de diferentes servicios), con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses. Siendo aceptados los siguientes comprobantes:

- Servicio de luz. Con consumo básico que compruebe la ocupación del inmueble (25 Kwh es el mínimo mensual según C.F.E., equivalente a 50 kWh al bimestre).
 - *Se podrá utilizar historial de servicio, el cual ampare al menos 3 periodos con registro de consumo facturados con 6 o más meses de antigüedad.*
 - ***En los casos ambiguos en los que la dirección del inmueble no coincida se deberá indicar el número de servicio y medidor, y respaldar la información con la fotografía del medidor instalado en el inmueble para cotejar que los recibos corresponden a la vivienda valorada.*
- Servicio de telefonía fija residencial.
- Servicio de internet fijo residencial.
- Servicio de gas natural y/o estacionario.
- Servicio de televisión por cable.

A.2. Para el caso de viviendas que ya han sido habitadas bajo contrato de arrendamiento.

Deberán solicitarse y anexarse al avalúo los siguientes documentos:

- El Contrato de Arrendamiento con fecha de emisión mayor o igual a un año en relación a la fecha de emisión del avalúo;
- Tres comprobantes de pago de los servicios, cumpliendo lo indicado en el numeral A.1.2. de este mismo documento.

Supuesto B. Al tratarse de un inmueble que NO ha sido habitado, pero tiene una edad igual o mayor a tres años que pueda comprobarse de acuerdo a las siguientes especificaciones:

Para acreditar la edad del inmueble deberán solicitarse y anexarse al avalúo alguno de los siguientes documentos:

- Escritura de la casa inscrita en el Registro Público de la Propiedad u otro título de propiedad de la casa, con fecha de emisión mayor o igual a 3 años que manifieste la construcción del inmueble o asiente la descripción del inmueble (casa habitación, terreno y vivienda en él construido, finca urbana, etc.); 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 o autoridad competente (Dirección de Catastro, por ejemplo), que mencione las construcciones existentes. Entre otros:
 - Manifiesto de propiedad.
 - Constancia de habitabilidad.
 - Boleta predial.
 - Cédula catastral que especifique superficie construida.
- Aviso de terminación de obra o equivalente, emitido por las autoridades municipales con fecha de expedición mayor o igual a 3 años en relación a la fecha de emisión del avalúo, que preferentemente especifique la superficie de construcción.

Excepciones.

E.1. No se considera como Vivienda Usada a cualquier vivienda que caiga en alguno de los siguientes supuestos:

- La vivienda utilizada durante el proceso de comercialización como “casa muestra”. Se considera como la casa muestra aquella que fue utilizada como prototipo para comercializar un conjunto o desarrollo y que comúnmente se adecuó y se amuebló para mostrarse.
- La vivienda que nunca ha sido habitada o la abandonada en su proceso de obra o de comercialización aun cuando en ese proceso haya sido ilegalmente ocupada.
- La vivienda (o construcción) que fue habitación temporal durante proceso de desarrollo de obra o de comercialización de la vivienda, comúnmente utilizada como vivienda del vigilante, del personal técnico y/o administrativo.
- La vivienda que haya sido habitada erróneamente sin que exista una escritura.

E.2. En los casos de pago de pasivos (línea V) considerar en automático a la vivienda como usada sólo para fines administrativos.

E.3. En los casos de vivienda recuperada o adjudicada que esté en proceso para venta a través de un crédito de línea II se considerará como Vivienda Usada, ya que el inmueble es parte del proceso de desincorporación de viviendas recuperadas por el INFONAVIT y, generalmente, no se cuenta con documentos (recibo de servicio) que constate el uso de la vivienda por lo menos seis meses anteriores a la fecha de certificación del avalúo.

VIVIENDA NUEVA

Para que una vivienda pueda clasificarse como “Vivienda Nueva” debe de cumplir con todas y cada una de las siguientes características:

- Es aquella que NO ha sido habitada.
- Cuente con una edad menor a 3 años, siempre que sea acreditable.
- No entre en ninguno de los supuestos de clasificación de Vivienda Usada incluidos en este mismo lineamiento.

RELACIÓN DE CASOS MÁS COMUNES

ESCRITURA	PAGO SERVICIOS	CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
Vivienda con escritura de terreno .	No	Vivienda NUEVA
Vivienda con escritura con manifestación de construcción , con fecha de emisión menor a 3 años.	No	Vivienda NUEVA
Vivienda con escritura con manifestación de construcción , con fecha de emisión menor a 3 años.	Presenta 3 comprobantes de servicios, con fecha de emisión menor a 6 meses.	Vivienda NUEVA
Vivienda con escritura con manifestación de construcción , con fecha de emisión menor a 3 años.	Presenta 3 comprobantes de servicios, <u>con consumo</u> , con fecha de emisión igual o mayor a 6 meses.	Vivienda USADA
Vivienda en obra negra o NO HABITABLE, con escritura de terreno o de manifestación de construcción.	Presenta 3 comprobantes de servicios, con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses.	Vivienda NUEVA Excepto para el caso de crédito para mejoramiento de vivienda se considerará como usada (línea IV)
Vivienda con escritura con manifestación de construcción con fecha de emisión igual o mayor a 3 años .	No se requiere	Vivienda USADA
Vivienda que no tiene escritura con manifestación de construcción .	Presenta 3 comprobantes de servicios, con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses.	Vivienda USADA
Vivienda que no tiene escritura con manifestación de construcción .	Sin comprobantes de pago de servicios pero que: Presenta manifestación de terminación de obra o equivalente; o constancia de antigüedad de la vivienda, con fecha de emisión mayor a 3 años , en ambos casos expedidos por las autoridades municipales.	Vivienda USADA
Vivienda en renta que no tiene escritura con manifestación de construcción .	Presenta contrato de arrendamiento con fecha de expedición mayor o igual a un año Presenta 3 comprobantes de pago de servicios, con fecha de emisión mayor o igual a 6 meses.	Vivienda USADA
Vivienda que no tiene escritura con manifestación de construcción .	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 para trámite de pago de pasivos.	No se requiere	Vivienda USADA
Vivienda recuperada o que tuvo un proceso de adjudicación previo por INFONAVIT y pretende adquirirse mediante un crédito línea II.	No se requiere	Vivienda USADA