

ANEXO 5

Términos y condiciones que deberán cumplir los Avalúos

CONVENIO DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA



TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS AVALÚOS.

Con la finalidad de que las viviendas, objeto del crédito, cumplan con los estándares de calidad requeridos por “**EL FOVISSSTE**”, los **Avalúos** deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- a) En todos los casos deberá indicarse la Entidad Federativa, el Municipio, la latitud y longitud, el domicilio geográfico, la edad, los niveles y la superficie del terreno, superficie de construcción y superficie accesoria, superficie vendible como la suma de las anteriores.
- b) La latitud y longitud deberán concordar con el Estado, Municipio y Localidad señalados.
- c) El domicilio geográfico deberá proporcionarse de acuerdo a la estructura que dicten las normas técnicas vigentes y aplicables emitidas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).
- d) El grado de terminación de la vivienda y áreas comunes que permitan la habitabilidad y funcionalidad de la vivienda deberán ser del 100% (cien por ciento).
- e) El nivel de infraestructura deberá ser 3. Contar con los servicios básicos del nivel 2 más alumbrado público y vialidades terminadas, incluidas banquetas. En el caso de vivienda usada, podrá haber excepción de vialidades y banquetas, de acuerdo a lo manejado en el Plan Parcial de Desarrollo correspondiente.
- f) Se deberá señalar la descripción del campo infraestructura urbana.
- g) La superficie habitable no podrá ser menor a 40 m², en cumplimiento a lo establecido en las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, vigente.
- h) La vivienda deberá de contar con cubierta de concreto y/o materiales regionales de acuerdo a los usos, costumbres y clima específico. Estos materiales alternativos deben de garantizar una vida útil remanente de 360 meses, respaldados por la norma oficial y/o certificado del producto.
- i) La superficie vendible (la superficie construida más la superficie accesoria), según el caso, no deberá:
 - I. En el caso de vivienda con un nivel (vivienda unifamiliar): Ser mayor a la superficie de terreno.
 - II. En el caso de vivienda con más de un nivel (vivienda unifamiliar): Ser mayor a la multiplicación de los niveles por la superficie de terreno
- j) No podrán ser menos de 2 recámaras, a excepción de las construcciones tipo loft (espacio abierto con preparación para

instalaciones), con crédito cofinanciado. El mínimo de recámaras es el establecido en la Ley de Vivienda vigente.

- k)** La vivienda deberá de contar por lo menos con 1 baño completo (WC, regadera y lavabo).
- l)** En vivienda Nueva se deberá contar con un lugar de estacionamiento como mínimo.
- m)** En el caso de vivienda unifamiliar, los niveles no deberán ser más de 3.
- n)** El valor del enfoque físico de la vivienda no podrá ser mayor al valor del enfoque de mercado, en el caso de excepción, deberá justificarse en el **Avalúo** la conclusión por el Enfoque de Costos.
- o)** La clasificación de la vivienda será la definida por la **SHF**.
- p)** La calidad del proyecto de la vivienda deberá tener un estatus de funcional.
- q)** El estado de conservación de la vivienda tendrá que ser bueno, muy bueno, nuevo remodelado.
- r)** La vida remanente mínima de la vivienda deberá ser de al menos 360 meses.
- s)** Únicamente podrán contener una unidad rentable.
- t)** El uso del inmueble debe ser 100% (cien por ciento) habitacional y debe quedar establecido dentro del campo “uso de las construcción” en el **Avalúo**.
- u)** Para el caso de Construcción Individual en Terreno Propio (Construyes) se presentará como un sólo servicio:

- **Avalúo de terreno y Estudio de valor bajo hipótesis de vivienda terminada**, conforme a lo dispuesto en el capítulo III (Estudios de Valor) de las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

- v)** Los aranceles para este servicio serán los vigentes publicados en el portal de **“EL FOVISSSTE”**, tomado como referencia el valor de conclusión del estudio de valor.

“LAS PARTES” acuerdan que, por tratarse de un documento técnico que se encuentra en constante actualización y mejora, las modificaciones al presente Anexo se notificarán mediante oficio emitido por la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda, remitido por correo electrónico a “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” en su momento. Dichas rectificaciones serán aplicables en los mismos términos otorgados a este Anexo en el presente Convenio de Colaboración.

Miguel Noreña No. 28, Col. San José Insurgentes, CP. 03900, Benito Juárez, CDMX.

Tel: 55 5322 0497 www.gob.mx/fovissste