

Avaluó y Escrituración

Avaluó Inmobiliario.

Es el documento oficial que permite conocer el valor comercial de una vivienda; su vida útil remanente, así como identificar todo lo referente a sus características y las de su entorno.

El avalúo en la gestión de crédito.

El avalúo es un documento que las entidades financieras solicitan para la integración del expediente crediticio.

El resultado de valor obtenido del avalúo, es utilizado como referencia por la entidad financiera, para que dependiendo de la capacidad de crédito del solicitante y del precio de venta de la vivienda, se calcule el valor de la operación de crédito.

El valor obtenido del avalúo es el valor del patrimonio de quien adquiere la vivienda y es el valor de garantía de la entidad financiera que otorga el crédito.

Diferentes destinos del avalúo por tipo de crédito

Para el caso de que el **crédito**, que se tramita ante el INFONAVIT se desee aplicar **para adquirir una vivienda nueva o usada**, el avalúo proporciona información de apoyo que permite tomar la decisión para que el adquirente de la vivienda pueda seleccionar la vivienda que más le convenga en cuanto a ubicación, calidad y precio.

En caso que el **crédito** sea **para construcción de la vivienda en un terreno propiedad del solicitante**, el avalúo indicará su valor antes de la edificación de la vivienda. En forma adicional se solicitará un Estudio de Valor sobre el proyecto a desarrollar, el cual indicará el valor de la vivienda que se desea construir, así como un Dictamen de Terreno, para conocer si el terreno en donde se desea construir la vivienda reúne las condiciones de seguridad y disponibilidad de servicios para el desarrollo de la obra.

En caso que el **crédito** que se tramita sea **para mejora, reparación o ampliación de la vivienda**, el avalúo indicará su valor en las condiciones en que esta se encuentra antes de aplicar las mejoras.

En caso que el **crédito** se destine **al pago de un pasivo** que previamente adquirió el solicitante con otra institución de financiamiento a la vivienda, el avalúo le permitirá conocer el valor del inmueble que servirá como garantía para el crédito que se solicita

Responsables de la emisión de los avalúos

Quien tiene a su cargo de manera formal la emisión de avalúos para la gestión de un crédito para la vivienda, son las Unidades de Valuación que firmaron un convenio con el INFONAVIT y que cuentan con su registro, así como el correspondiente a los controladores y valuadores profesionales emitidos por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Vigencia de un avalúo

Tiene una vigencia máxima de seis meses, a partir de la fecha que se realiza el avalúo.

Avalúos para la escrituración de la vivienda

Para el trámite de escrituración de la vivienda, ante el notario público en la mayoría de las ocasiones se utiliza el mismo avalúo que fue utilizado para formalizar el otorgamiento del crédito con el INFONAVIT; sin embargo, es conveniente aclarar, que en algunos municipios las autoridades encargadas del Catastro o Fiscales, establecen una normatividad reflejada en una metodología específica de valuación, destinada a obtener valores catastrales en los avalúos. Cuando esto ocurre, el notario comunica al derechohabiente acreditado, que tiene que solicitar a un perito valuator autorizado para dichos fines en ese municipio, un avalúo catastral a petición del notario, para calcular el impuesto de traslado de dominio conforme a lo estipulado por la administración correspondiente.

TRAMITE DEL AVALÚO

Tipo de crédito

a) Vivienda nueva en paquete de línea II y Mercado abierto en conjuntos habitacionales

Para estos casos el promotor que ofrezca en venta una vivienda, es quien solicita el avalúo y el INFONAVIT en las delegaciones regionales, asigna a la Unidad de Valuación a través de un esquema de asignación secuencial. Esto a efecto de evitar un conflicto de interés ya que el crédito es tramitado a través del vendedor de la vivienda.

b) Vivienda usada en mercado abierto operaciones individuales. Pago de pasivos

Para este caso, toda vez que directamente el derechohabiente interesado, realiza el trámite del avalúo como parte de la gestión de su crédito, para lo cual:

Elige libremente a la Unidad de Valuación con la que desee realizar el avalúo; para ello, debe consultar el Directorio Estatal que le proporcionará la ventanilla

de atención a derechohabientes en los CESIS, o en su caso el que se publica en el Sitio de Internet del INFONAVIT (www.infonavit.org.mx).

El derechohabiente presenta a la Unidad de Valuación seleccionada su solicitud de Avalúo y Dictamen Técnico de Calidad, que obtiene a través del Sitio de Internet de INFONAVIT en *¿Cómo solicito mi crédito?*; le entrega la documentación requerida por la misma Unidad de Valuación y le paga en forma directa el servicio, el cual tiene un costo preferencial que fue acordado entre el INFONAVIT y las Unidades de Valuación para su beneficio.

Dictamen Técnico de Calidad

El Dictamen Técnico de Calidad es un documento que en forma complementaria el valuador profesional elabora y se entrega al derechohabiente. Dicho documento indica si la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad y seguridad necesarias para que se pueda considerar como aceptable para el trámite del crédito.

El resultado del Dictamen Técnico de Calidad puede tener los siguientes resultados:

- Aprobado con 70 puntos ó más.

Dictamen Técnico de Calidad

El Dictamen Técnico de Calidad es un documento que en forma complementaria el valuador profesional elabora y se entrega al derechohabiente. Dicho documento indica si la vivienda reúne las condiciones de habitabilidad y seguridad necesarias para que se pueda considerar como aceptable para el trámite del crédito.

El resultado del Dictamen Técnico de Calidad puede tener los siguientes resultados:

- Aprobado con 70 puntos ó más.

Documentación requerida para la elaboración de un avalúo

Debes presentar en la unidad de valuación los siguientes documentos:

- Solicitud de Avalúo y Dictamen Técnico de Calidad debidamente llenada.

Copia de los documentos siguientes:

- Copia de la Escritura
- Copia de la última boleta de pago del impuesto predial.
- Copia de la última boleta de pago del consumo de agua.
- Copia de planos o croquis de la vivienda.
- Copia del croquis del terreno, en el caso de vivienda unifamiliar.

Para avalúos que se utilizarán para créditos de construcción en terreno propio; o mejora, rehabilitación o ampliación, adicionalmente se deberá presentar:

- Copia de Licencia de Construcción.
- Especificaciones de obra.
- Presupuesto y calendario de obra.

Plazo de entrega del avalúo

Después de un plazo máximo de 10 días de haber ingresado la solicitud, entregado la documentación y pagado el servicio, estos tres eventos realizados el mismo día. La Unidad de Valuación le entregará un documento de avalúo original y una copia. En forma adicional entregará al derechohabiente el Dictamen Técnico de Calidad, con el cual se determina si el inmueble garantiza, o no, el otorgamiento de crédito.

CONTENIDO DEL AVALUO

El avalúo es un trabajo profesional que contiene información importante para quien lo solicita, en ese sentido es importante revisar que la información de ubicación de la vivienda y su entorno correspondan a las características reales con que esta cuenta.

Las características particulares de la vivienda:

- Domicilio de la vivienda con el cual el Notario Público realizará el trámite de la escritura, por lo que esta información deberá estar debidamente revisada, ya que de existir algún error no se podrá concluir el trámite.
- Dimensiones y superficie del lote, (en caso de ser casa sola).
- Superficie construida de la vivienda o departamento.
- En el caso de departamentos en edificios o condominios horizontales, el porcentaje de indivisos de las áreas comunes: (andadores, escaleras, pasillos, etc.).
- Número y tipo de espacios (estancia, comedor, cocina, patio de servicio, baño, recámaras, etc.)
- Especificaciones de los materiales de la construcción de la vivienda y el tipo de acabados de la misma.
- Si cuenta con muebles en la cocina, baño y patio de servicio.
- El valor comercial de la vivienda debe expresarse en pesos.

Las características generales de la zona para casas y terrenos:

Cuáles son los elementos que existen en la zona:

- Los nombres, dimensiones y acabados de las calles, banquetas y/o andadores.
- El tipo de transporte colectivo (público o privado).
- Si cuenta con alumbrado público.
- Si cuenta con servicios de agua potable y drenaje.
- Si cuenta con el servicio de recolección de basura municipal o delegacional.

- Qué tipo de equipamiento urbano tienen, tales como:
 - Escuelas
 - Comercios
 - Guarderías
 - Clínicas y/o hospitales
 - Iglesia
 - Gasolinera
 - Planta de tratamiento de basura
 - Fábricas.

Dictaminación jurídica de viviendas.

Dentro del proceso de aprobación de la solicitud de crédito de un trabajador derechohabiente del INFONAVIT, se requiere de la dictaminación jurídica de la vivienda (fe de que el inmueble es legalmente apto para que proceda la formalización del contrato de compraventa). Para ello, el trabajador solicitante (si la vivienda es de mercado abierto) o bien el desarrollador-promotor (si es de un paquete habitacional) elegirá a un notario para la realización del dictamen.

La Dictaminación Jurídica.- La realiza el Notario en el Sistema de Titulación (STI), así como la escrituración y la confirmación de la escrituración.

Antes de iniciar este trámite, es necesario que el trabajador cuente con la carta de Autorización de Crédito y los documentos de la vivienda que requiere el Notario.

Recuerda que en el caso de adquisición de una vivienda de oferta registrada, el oferente es quien deberá entregar todos los documentos requeridos por el Notario, y que cuando se trate de la adquisición de una vivienda de mercado abierto individual, el cliente deberá hacerle llegar al Notario los documentos que éste le solicite.

Documentación que requiere el Notario para integrar el Apéndice a la Escritura

La Delegación o CESI deben entregar al Derechohabiente, Desarrollador o Representante la siguiente documentación antes de la Formalización del Crédito, misma que será requerida por el ANEC para la aceptación del Testimonio.

- Solicitud de Crédito.
- Avalúo Inmobiliario.
- Solicitud de Crédito del Derechohabiente y del Cónyuge (en caso de crédito conyugal).
- Designación de beneficiarios del Derechohabiente y del Cónyuge (en caso de crédito conyugal).
- Carta de consentimiento de abono en cuenta.

- Carta opción de compraventa.

EL DERECHOHABIENTE

- Acta de nacimiento y del cónyuge (en caso de crédito conyugal)
- Identificación oficial.
- Boletas de predial y agua (en caso de vivienda usada)

Una vez que en el INFONAVIT se autoricen recursos para la formalización de un crédito, iniciará el proceso de escrituración y de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad (RPP). La delegación regional o centro de servicio del INFONAVIT se asignará estos créditos a tu contrato a través del Sistema de Titulación e Inscripción (STI). Habrá que revisarlo frecuentemente para ver asignaciones nuevas.

El notario ingresa los datos de la escritura en el STI, y envía al área de crédito de la delegación del INFONAVIT el oficio de formalización con los datos de la misma. Ésta cotejará los datos del oficio con los del STI y en su caso, liberará el pago al beneficiario y de impuestos y derechos.

Notas Importantes

El recibo de honorarios debe ser a nombre del acreditado y el importe anotado debe ser igual al desplegado por el STI.

La Notaría debe registrar en el STI, los Testimonios que estén listos para enviar al ANEC.

Escritura Pública (EP)

Es el Documento realizado por Fedatario Público, en el que se asegura la autenticidad, la técnica y la legalidad de un acto jurídico, son Instrumentos Públicos tanto el original o matriz de la escritura o acta asentada en el protocolo del Notario, como los testimonios o reproducciones fieles que se expiden a partir de aquellas.

Instrumento Privado

Es la Escritura elaborada con Testigos por el INFONAVIT, con fundamento en el Artículo 42 de su propia Ley, debiendo ser ratificadas las firmas de las partes.

Instrumento Público

Documento realizado por Fedatario Público, en el que se asegura la autenticidad, la técnica y la legalidad de un acto jurídico; son Instrumentos Públicos tanto el original o matriz de la escritura o acta asentada en el protocolo del Notario, como los testimonios o reproducciones fieles que se expiden a partir de aquellas.

Las características principales que debe cumplir una escritura y que se tienen que verificar minuciosamente son los siguientes puntos:

- 1.- Que el nombre del (los) titular (es) del crédito sean los correctos (sin abreviaturas)
- 2.- Que la dirección del inmueble adquirido sea el que corresponde de manera explícita en el avaluó.
- 3.- Que el precio pactado entre comprador y vendedor, se encuentren asentados de manera correcta y verídica dentro de la primera hoja de la escritura.
- 4.- Que los nombres del comprador y vendedor sean correctos (sin abreviaturas o tachaduras)
- 5.- Que los datos del notario correspondan así como de la notaria sean los mismos con los que se inicio el proceso de escrituración.
- 6.- Que la denominación de la deuda se encuentre en VSM MDF (Veces Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal)
- 7.- Que el plazo máximo de la deuda se encuentre marcado a 30 años de pagos efectivos.
- 8.- Que el número de crédito sea correcto y de 10 caracteres numéricos, así como el municipio donde se adquirió la vivienda.
- 9.- Que la línea de crédito sea la misma para el uso que se haya destinado al crédito otorgado.
- 10.- Al momento de realizar la firma de la escritura por parte del acreditado se encuentre presente el notario elegido, para asentar su firma autógrafa y legítima para este acto.
- 11.- No dejar pasar más de 6 meses para que sea entregada una copia certificada al derechohabiente con los sellos y hologramas del Registro Público de la Propiedad.

Una vez realizado todo el proceso de formalización del crédito, será le Notario quien se encargara de entregar una copia certificada en un plazo no mayor de 6 meses a el acreditado, el cual se tendrá como obligación ponerse en contacto en dicho plazo, para que le sean entregadas las escrituras.

Los impuestos y derechos que se le cobraran al acreditado, estarna anexos al Apéndice de la escritura.

Para la entrega de las escrituras, es necesario revisar los siguientes puntos:

El número de escritura pública lo asigna el Colegio de Notarios.

El nombre del notario deberá estar en cada una de las hojas de la escritura.

Los sellos del Registro Público de la Propiedad estarán en la última hoja de dicha escritura, de igual manera que las firmas de los titulares y testigos.

Dentro de las cláusulas, se identificara la personalidad de cada una de las partes que conforman la hipoteca (comprador y vendedor).

El Apéndice de la escritura, estará conformada por todos, los documentos que anteriormente se le entregaron al Notario para la elaboración del testimonio.

* La formalización de un crédito se lleva a cabo con la entrega de las escrituras, las cuales dan fe de la propiedad del inmueble a un titular de dicha hipoteca, así como a la libertad del gravamen a la finalización de la deuda.

Al momento de la firma de la escritura, es obligación del vendedor o desarrolladora, formalizar el compromiso de la entrega de la vivienda objeto de crédito, ya que si existiera una diferencia por cubrir entre el valor de la vivienda y el monto máximo de crédito, será el derechohabiente quien lo tendrá que cubrir, mas sin embargo la entrega de la vivienda se realiza con el 80% del monto total de la deuda pagada al vendedor.