

“2016, AÑO DEL NUEVO SISTEMA DE JUSTICIA PENAL”

## **ANEXO 5**

### **CONVENIO DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA FOVISSSTE – UNIDADES DE VALUACIÓN**

#### **TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS AVALÚOS.**

V.3

Con la finalidad de que las viviendas objeto de 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 vendible de la vivienda.
- b) La latitud y longitud deberán concordar con el Estado y Municipio 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%.
- e) El nivel de infraestructura urbana de la vivienda deberá de contar con los tres servicios básicos de nivel 3 (Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas -con banquetas- además de los servicios del nivel 2). 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 de infraestructura urbana.
- g) La superficie construida no podrá ser menor a 40m<sup>2</sup>, en cumplimiento a lo establecido en el Programa Nacional de Vivienda 2014-2016.
- h) La vivienda deberá de contar con un techo de concreto y/o construcción con materiales de la región que corresponda, de acuerdo a los usos, costumbres y clima específico, el cual deberá de quedar respaldado con la norma correspondiente de acuerdo al material que se utilice, si dentro de la norma el material no cumple con la vida mínima útil remanente de 360 meses el inmueble no será sujeto a crédito.

“2016, AÑO DEL NUEVO SISTEMA DE JUSTICIA PENAL”

- i) La superficie del terreno no deberá ser mayor a 3 veces la superficie construida, exceptuando las localidades donde el Plan Parcial de Desarrollo correspondiente, establezca un mínimo en dimensiones del lote tipo y donde se autorice la construcción de vivienda con las características mínimas marcadas en el inciso g de este anexo. El valor de la construcción deberá ser mayor al valor del terreno.
- j) La superficie accesoria no deberá:
  - I. Ser mayor a la superficie construida.
- k) La superficie vendible (la superficie construida más la superficie accesoria), según el caso, no deberá:
  - I. En vivienda con un nivel (vivienda unifamiliar): Ser mayor a la superficie de terreno.
  - II. En vivienda con más de un nivel (vivienda unifamiliar): Ser mayor a la multiplicación de los niveles por la superficie de terreno.
- l) Las recámaras no podrán ser menos de 2, a excepción de las construcciones tipo loft con crédito cofinanciado. El mínimo de recamaras es el establecido en la Ley de Vivienda vigente.
- m) La vivienda deberá de contar por lo menos con 1 baño completo (WC, regadera y lavabo).
- n) Los estacionamientos no podrán ser más de 4.
- o) En el caso de vivienda unifamiliar, los niveles no deberán ser más de 3.
- p) El valor físico de construcción de la vivienda no podrá ser mayor al valor concluido de mercado, en el caso de excepciones, se tendrá que justificar la conclusión por enfoque físico en el documento valuatorio.
- q) La clasificación de la vivienda será la definida por la SHF.
- r) La calidad del proyecto de la vivienda deberá tener un estatus de funcional.
- s) El estado de conservación de la vivienda tendrá que ser bueno, muy bueno, nuevo o remodelado.
- t) La vida remanente mínima de la vivienda deberá ser de al menos 360 meses.
- u) Únicamente podrán contener una unidad privativa.
- v) El uso del inmueble debe ser 100% habitacional y debe quedar establecido dentro del campo “uso construcción” del avalúo.