

NUEVA FILOSOFÍA DE DESPLAZAMIENTO DE VIVIENDA RECUPERADA



“Compra y Mejora de Vivienda Recuperada”

Reinserción de vivienda recuperada sin
concentración geográfica

Subdirección General de Administración de Cartera

Gerencia Sr. de Administración y Regeneración de Vivienda

Mayo 2020

NUEVA FILOSOFÍA DE DESPLAZAMIENTO DE VIVIENDA RECUPERADA



En mayo 2019, el Consejo de Administración aprobó la “Nueva estrategia de atención de vivienda abandonada, en recuperación y adjudicada con regeneración urbana y social”, la cual define el marco mediante el cual la administración deberá reinsertar la vivienda recuperada.

Visión: Transformar la problemática de vivienda abandonada en una oportunidad para fortalecer a nuestros acreditados y derechohabientes, así como el entorno social y urbano.

Alianzas estratégicas: Coordinación con SEDATU y municipios a fin de que las acciones estén inmersas dentro de una política de desarrollo urbano y de ordenamiento del suelo.

Vivienda adecuada: La vivienda desplazada debe cumplir con los criterios de una vivienda digna -mitigando los riesgos de abandono- en beneficio del comprador final (derechohabientes, acreditados y personas físicas), fortaleciendo así el mandato social del Instituto.

Venta directa: Prioridad en ofrecer vivienda recuperada directamente a nuestros derechohabientes, de tal manera que se reduzcan los costos por un doble traslado de dominio.

Relación transparente y abierta con proveedores, quienes deberán enfocar sus planes bajo el paradigma de regeneración urbana.

PRODUCTOS DE DESPLAZAMIENTO DE VIVIENDA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NUEVA ESTRATEGIA



Producto	Descripción
Transformación de Unidades Habitacionales	Proceso competitivo para el desarrollo de un proyecto multidisciplinario que incluya rehabilitación, reconstrucción y comercialización de viviendas recuperadas en polígonos con alta tasa de vivienda abandonada, vinculando esta comercialización con esquemas de regeneración urbana y social efectivos, basado en un Plan Maestro.
Compra y Mejora	Reinserción de vivienda sin concentración geográfica. Venta directa a derechohabientes, al mejor precio y en las mejores condiciones de calidad posible, trasladando la plusvalía directamente a los acreditados.
Venta a Gobiernos e Instituciones con Fin Social	Beneficiarios de programas sociales de estas dependencias o instituciones, pudiendo ser o no derechohabientes del Instituto. En el caso de ventas de vivienda concentrada, el comprador estará obligado a subsanar las carencias o deficiencias físicas del entorno en cuanto a servicios, infraestructura o equipamiento.

PROGRAMAS PARA DESPLAZAMIENTO DE VIVIENDA



Criterios de elegibilidad de la vivienda

Característica	Compra y Mejora	Transformación de Unidades Habitacionales
Concentración de vivienda	Viviendas sin concentración geográfica	Vivienda concentrada considerando la vivienda adjudicada en un mismo código postal, entre el total de viviendas existentes en dicho código de acuerdo con el INEGI.
Ubicación	Perímetros de contención urbana U1 y U2 - clasificación CONAVI	Polígonos en perímetros de contención urbana U1, U2 y U3, que se definen con SEDATU y municipio.
Servicios	Todos los servicios públicos (luz, agua, drenaje, recolección de basura y vigilancia).	Con o sin los servicios públicos (transporte, luz, agua, drenaje, recolección de basura y vigilancia). Condonación o disminución de adeudos por servicios municipales otorgados.
Infraestructura básica	Alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario y vialidades.	Se analizan con SEDATU y municipio, y se ajusta el PDU.
Equipamiento	Transporte, centros de salud, abasto y centros educativos.	Con o sin centros de salud, abasto y centros educativos.
Coincidencia con Programas	Sin coincidencia	Prioridad a las unidades que forman parte del PMU – SEDATU.

REINSERCIÓN DE VIVIENDA SIN CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA

COMPRA Y MEJORA DE VIVIENDA RECUPERADA

Subdirección General de Administración de Cartera

Compra y mejora de vivienda recuperada

Objetivos

Ofrecer un esquema comercial que represente una solución para los derechohabientes, que desean comprar una vivienda recuperada y rehabilitarla o mejorarla conforme a sus necesidades.

Los derechohabientes interesados en la compra y mejora de estas viviendas podrán ejercer su crédito, los recursos del crédito se aplicarán a la compra de la vivienda conforme al valor comercial (*Estudio de Valor*) y a la mejora de la misma conforme a un presupuesto de obra (***Compra y Mejora de vivienda recuperada, línea II con IV***).



Compra y mejora de vivienda recuperada



Reglas del esquema

El DH acudirá a un CESI para ser precalificado y así conocer la oferta de vivienda que pueda tener disponible.

La oferta de vivienda se realizará conforme a la capacidad de crédito y ubicación requerida por el DH, quien podrá elegir una sola vivienda de la ofertada, tomando en consideración lo siguiente:

- El monto total del crédito deberá ser mayor al valor del avalúo base de la vivienda recuperada;
- El monto restante para la rehabilitación o mejora deberá ser mayor a 30 mil pesos y menor al 80% del valor del avalúo.

Se asignará al promotor inmobiliario / rehabilitador que realizará la rehabilitación y venta de la vivienda, el mismo será notificado por correo electrónico para que dentro de los 30 días posteriores realice las siguientes acciones:

- Contactar al derechohabiente para programar una visita a la vivienda;
- Realizar el presupuesto de rehabilitación o mejora (incluye materiales y mano de obra). En caso de que el DH no esté de acuerdo, se libera la vivienda, la cual quedará disponible para una nueva oferta;
- Enviar a la GRVR formato de intención de compra (firmado por el DH) para que se asigne la vivienda en el SCVR-Nezter a fin de descargar la documentación del inmueble;
- Contactar a una Unidad de Valuación, autorizada por el Infonavit, para realizar el estudio de valor (pagado por el derechohabiente);
- Inscribir el crédito a través del producto ***Compra y Mejora de vivienda recuperada.***

Compra y mejora de vivienda recuperada

Reglas del esquema



El otorgamiento de créditos bajo esta modalidad contempla 2 verificaciones a la vivienda que son realizadas por empresas verificadoras que forman parte del padrón del Infonavit:



Verificación Inicial, que se lleva a cabo después de la formalización del crédito, con la finalidad de verificar que los trabajos descritos en el presupuesto de la obra no los tiene la vivienda, y



Verificación Final, que se realiza una vez concluidas las obras para verificar si se cumplió con los trabajos indicados.

Los recursos para la rehabilitación serán transferidos al promotor inmobiliario / rehabilitador una vez formalizado el crédito, quien deberá realizar la rehabilitación o mejora de la vivienda, en un plazo no mayor a 4 semanas, a fin de entregar la vivienda al DH totalmente rehabilitada.

La GAYRV realizará un avalúo comercial después de la segunda verificación para asegurar que las mejoras se realizaron y conocer la plusvalía de la vivienda después de la rehabilitación. El costo será a cargo del Infonavit.

El pago de saneamientos de la vivienda se realizará a través del promotor inmobiliario / rehabilitador y serán reembolsados por el Infonavit aún cuando por alguna razón no se formalizara la venta.

El promotor inmobiliario / rehabilitador obtendrá el 8% de comisión de venta sobre el precio de la vivienda (consignado en el estudio de valor) y se pagará una vez que se apruebe la segunda verificación del producto y la escritura se haya ingresado al Registro Público de la Propiedad.

Compra y mejora de vivienda recuperada

Principales funciones del promotor inmobiliario / rehabilitador



- ✓ Ser un acompañante para el DH durante todo el proceso de comercialización de la vivienda.
- ✓ Realizar el presupuesto de obra de acuerdo a las características físicas de la vivienda y necesidades del comprador (DH).
- ✓ Integrar expediente para la inscripción del crédito (con documentos de la vivienda y del comprador). En caso de no contar con el total de los documentos de la vivienda, realizar las gestiones para la obtención de los mismos.
- ✓ Realizar la solicitud del estudio de valor para la inscripción del crédito.
- ✓ Inscribir crédito y dar seguimiento hasta su formalización a través del producto **Compra y Mejora de vivienda recuperada, línea II con IV.**
- ✓ Realizar los pagos de saneamientos requeridos para escriturar la vivienda para su posterior reembolso.
- ✓ Custodia de la vivienda desde su asignación para venta, rehabilitación y entrega al derechohabiente.
- ✓ Realizar la carga de documentos en el SCVR-Nezter (Presupuesto de obra, verificaciones, carta de intención de compra o desistimiento, acta de entrega – recepción de la vivienda, escritura, boleta de ingreso al RPP, etc.)

Compra y mejora de vivienda recuperada

Beneficios del Producto

- La oferta de vivienda será exclusivamente para derechohabientes del Instituto que están en posibilidad de ejercer su crédito;
- Se colocan viviendas en el mercado secundario con la misma calidad de una nueva a familias de bajos ingresos, ya que los precios de venta son alcanzables al vender la vivienda en el estado físico en que se encuentra;
- El precio de venta del bien es determinado por el estudio de valor realizado por una Unidad de Valuación autorizada por el Instituto;
- La plusvalía de la vivienda, una vez que se rehabilitada, se traslada directamente al derechohabiente;
- Vincular la residencia de las personas, los empleos y los servicios;
- Se empodera al derechohabiente al darle la posibilidad de utilizar el monto máximo de su crédito y elegir las mejoras de su vivienda;
- La venta se realiza directamente del Infonavit al derechohabiente.



Siguientes pasos

Compra y Mejora de Vivienda Recuperada

Registro como Promotor Rehabilitador

- Requisitos documentales
- 3 años de experiencia
- Infraestructura

Constancia vigente como Proveedor del INFONAVIT

- Registrarse en plataforma SAI para obtener constancia
- o
- Actualizar documentos

Registro en Redes de INFONAVIT

- Las empresas deben dar de alta Promotores de Venta y Emprendedores certificados (rehabilitador) para cada Estado donde tengan presencia
- El Emprendedor Certificado (rehabilitador) deberá ser Ingeniero Civil o Arquitecto con cédula profesional

Avalúo Base. Estudio de Valor elaborado por una unidad de valuación inscrita a la Sociedad Hipotecaria Federal, que se encuentra dentro del padrón de Unidades de Valuación del INFONAVIT, y se utiliza para conocer el valor de una vivienda recuperada cuando esta ingresa al inventario.

CESI. Centros de Servicio **Infonavit**.

CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda.

DH. Derechohabiente.

DTU. Dictamen Técnico Único.

Estudio de valor. Se utiliza para la originación de un crédito INFONAVIT de una vivienda que presente falta de acabados o vandalismo. Presenta el valor del inmueble en el estado actual y se menciona un valor proyectado con base a la inversión que se realizará para su remodelación.

GSrAyRV. Gerencia Sr de Administración y Regeneración de Vivienda.

GRVR. Gerencia de Reinserción de Vivienda Regenerada.

Pago de saneamientos. Entiéndase por saneamientos predial y servicio de agua, así como las constancias y certificados necesarios para formalizar una compraventa.

PDU. Plan de Desarrollo Urbano.

RPP. Registro Público de la Propiedad.

SCVR-Nezter. Sistema de Comercialización de Vivienda Recuperada.