

# Video Capacitación

## Avalúo Electrónico

17 Agosto 2011

## Problemáticas Recurrentes

- Cobro por subir el avalúo electrónico
- Fallas en la validación de UV, Valuador y Controlador
- Avalúo en el Sistema de Originación
- Proceso para la generación de CUV
- Envío del avalúo y su actualización

## Problemáticas Recurrentes

- **Cobro por subir el avalúo electrónico (EF y UV)**
- Cobro por digitalización (Entidades Financieras)
- Cobro por impresión de avalúo con CUV (Unidades de Valuación)
- Cobro por doble Avalúo (sin CUV con CUV)
- Cobro por subir avalúo electrónico al sistema (Entidades Financieras – Unidades de Valuación)

**Los costos a los que hace referencia la siguiente tabla, incluyen la generación de un segundo avalúo con vigencia por seis meses con valor referido al anterior, (realizado por primera vez – el cual no cambia los montos del valor del inmueble) Los costos de la Tabla son sin IVA, ya que estos tiene algunas variaciones en diferentes zonas de la República Mexicana**

### Aranceles – Costo del Avalúo

Valor de la vivienda en pesos	Vivienda en paquete \$	Vivienda individual \$
0 a 276,000	1,800.00	1,800.00
276,001 – 418,774	2,000.00	2,500.00
418,774 – 596,342	2,400.00	3,000.00
596,342 – 771,843	2,800.00	3,500.00
771,843 en adelante	30/m <sup>2</sup>	45/m <sup>2</sup>

## Problemáticas Recurrentes

- **Fallas en la validación de UV, Valuador y Controlador**
- Revisar la validación y vigencias de la UV con SHF
- Revisar la validación y vigencias de Valuadores y Controladores
- Revisar que los datos del avalúo estén correctos RFC, Nombres, claves SHF de controlador y valuador
- Hacer reenvíos de avalúo ya que se satura conectividad con SHF



## Problemáticas Recurrentes

### Avalúo en el Sistema de Originación



- **Avalúo en el Sistema de Originación**

A quienes aplica el avalúo electrónico

Líneas de Crédito: Adquisición y Redención

Modalidad: Nueva y Usada

No aplica para

Líneas de Crédito: Construcción , Ampliación y Mejoramiento

Es aplicable para las solicitudes que:

Estén llegando a Supervisión Técnica por primera vez a partir del 1º de agosto de 2011

También es aplicable a las solicitudes de crédito que tienen algún proceso, que implica un cambio de la CUV y, están pasando nuevamente después del 1º de agosto de 2011, por supervisión técnica con una CUV diferente.

El criterio a considerar es: cuando la fecha de asociación entre la nueva CUV y la solicitud de crédito, sea mayor o igual al 1º de agosto de 2011, si le aplica el uso de avalúo electrónico.

**A continuación se presenta un ejemplo de los cambios en las fases de Originación, y funcionalidades existentes**

**Es un crédito 2011 de sorteo, para adquisición de vivienda nueva**

**La interacción con el avalúo electrónico inicia desde la fase de Asignación de Vivienda. Cuando se hace la captura de la CUV para asociarla con la solicitud de crédito, el sistema realiza estas funciones:**

- **Obtiene el domicilio de la vivienda del sistema de Oferta de Vivienda del Fovissste (SIOV)**
- **Obtiene los datos del Oferente**
- **Obtiene datos de m2 de terreno, m2 de construcción y vida útil remanente del avalúo electrónico**



# ASIGNACIÓN DE VIVIENDA

INSTRUCCION NOTARIAL (FECHA DE FIRMA)

Solicitud:	211010077522
Nombre:	SALVADOR ALEJANDRO MADRIGAL TREJO
RFC	MATS570126JU1
CURP	MATS570126HNEDRL02

## 1. Búsqueda por CUV (en caso de que se cuente con ella)

CUV:

Captura Automatica de dirección

## 2. Vivienda

Domicilio:	<input type="text" value="CERRADA VIURA, NUM. EXT. 1620, NUM. INT. 29, MANZANA 2,"/>
Código Postal:	<input type="text" value="76230"/>
Colonia:	<input type="text" value="LOS VIÑEDOS"/> <input type="button" value="BUSCAR COL"/>
Delegación / Municipio:	<input type="text" value="QUERETARO"/>
Ciudad:	<input type="text" value="QUERETARO"/>
Entidad Federativa (a ejercer el crédito):	<input type="text" value="QUERETARO"/>
Tipo de ubicación 1:	<input type="text" value="-- SELECCIONELA SI ES NECESARIA --"/>
Valor de la ubicación 1:	<input type="text"/>
Tipo de ubicación 2:	<input type="text" value="-- SELECCIONELA SI ES NECESARIA --"/>
Valor de la ubicación 2:	<input type="text"/>
Tipo de ubicación 3:	<input type="text" value="-- SELECCIONELA SI ES NECESARIA --"/>

En caso de que ya existiera un avalúo electrónico, se obtienen los datos de m2 de terreno, m2 de construcción y vida útil remanente. Cuando no exista el avalúo electrónico, se presentan esos 3 datos en CERO y se permite el avance a la siguiente fase de Supervisión Técnica. Ya no se puede hacer la captura de estos datos.





### 3. Características de la vivienda

Metros cuadrados del terreno:	74.25	m2
Metros cuadrados de construcción:	60.77	m2
Vida útil remanente:	840	meses
Tipo vivienda:	NUEVA	
Observaciones:		

### 4. Datos de Oferente y/o Propietario de la Vivienda

Estas funcionalidades, no anulan la posibilidad de hacer una actualización del domicilio de la vivienda existente en el sistema SIOV, usando el botón de ACTUALIZAR DIRECCION DE CUV DESDE SIOV

Oferente (Promotor):	ALTTA HOMES CENTRO SUR, S. DE R.L. DE C.V.
Propietario de la vivienda:	ALTTA HOMES CENTRO SUR, S. DE R.L. DE C.V.
Representante Legal del promotor:	SARVIA ANGELICA QUIROZ CARDOSO

ACTUALIZAR DIRECCIÓN DE CUV DESDE SIOV

ACTUALIZAR

:: VER HISTORICO ::



En la fase de Supervisión Técnica, ya es obligatorio el uso del avalúo electrónico (basados en las especificaciones indicadas al inicio de este documento)

Esta fase de Supervisión Técnica, era utilizada para registrar:

- Monto del Avalúo de la Vivienda
- Fecha de Elaboración del Avalúo
- Servicios disponibles para la vivienda
- Calificar el estado de conservación interior de la vivienda
- Calificar el estado de conservación exterior de la vivienda

Ahora con el uso del avalúo electrónico, toda esta información se puede obtener de este “documento electrónico”.

Por lo tanto esta pantalla presenta un rediseño, y solo permanecen para captura los campos de:

- Existe local comercial
- Observaciones

La nueva pantalla, obtiene los datos de monto del avalúo y fecha de elaboración del avalúo directamente del avalúo electrónico y los muestra en la pantalla.


En caso de que ya exista un avalúo electrónico, se obtienen los datos de monto del avalúo y fecha de elaboración del avalúo. Cuando no exista el avalúo electrónico, se presentan esos 2 datos en CERO; NO se permite el avance a la siguiente fase de Verificación Final de Importes.

El expediente permanece en esa fase hasta que se obtenga el estatus de Avalúo Electrónico “Valido”. Esto implica la aparición de los datos mínimos requeridos y el cumplimiento de los criterios definidos por Oferta de Vivienda

Es importante señalar, que ya no se puede hacer la captura manual de estos datos; y además, aun es requerida la carga de la imagen digitalizada del documento del avalúo físico

Solicitud	211010077522
Nombre	SALVADOR ALEJANDRO MADRIGAL TREJO
RFC	MATS570126JU1
CURP	MATS570126HNEDRL02
Ubicación de la Vivienda	CERRADA VIURA, Num. Ext. 1620, Num. Int. 29, Manzana 2, Supermanzana 00, Lote 62, NIVEL 1, Condominio BORGONA COL. LOS VIÑEDOS DEL/MUN QUERETARO QUERETARO QUERETARO CP 76230
Propietario de la vivienda:	ALTTA HOMES CENTRO SUR, S. DE R.L. DE C.V.
Monto Vivienda según Avalúo	454,100.00
Fecha de Elaboración de Avalúo (dd/mm/yyyy)	22/07/2011
Cuenta con Local Comercial	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO
Observaciones	

Documentación	
Documento Avalúo	 <a href="#">Cargar</a> <a href="#">Descargar</a>

::ACTUALIZAR::
:: DOCUMENTACION ::
:: VER HISTORICO ::
  
VER AVALÚO

El botón VER AVALUO, presenta una pantalla con los datos existentes en el avalúo electrónico de esta vivienda.

Cada que se haga una actualización a la información del avalúo electrónico de esta vivienda, los usuarios de la Sofol, pueden consultar aquí el estatus del avalúo electrónico

Un avalúo electrónico “Valido” se puede reconocer cuando TODOS los indicadores gráficos de los elementos del avalúo presentan un color verde

Es importante verificar que los datos de fecha de elaboración del avalúo y monto de avalúo. Sean idénticos entre las pantallas del avalúo electrónico y supervisión técnica.

- fecha de elaboración de avalúo, es igual a fecha avalúo
- monto vivienda según avalúo, es igual a valor concluido

## ORIGINACIÓN

### SUPERVISIÓN TÉCNICA - AVALÚO



#### ASPECTOS GENERALES

Clave Avalúo Shf: 22002112200027333

Fecha Avalúo: 22/07/2011 (dd/mm/aaaa)

Fecha Registro Sivov: 15/08/2011 (dd/mm/aaaa)

Unidad Valuación Id: 22002

Rfc Unidad Valuación: ANU0311183M7

Unidad Valuación Válida:

#### DATOS CONTROLADOR

Controlador Id: 0401471

Rfc Controlador: AAFG580616PH8

Nombre Controlador: JOSE GONZALO ALEJANDRO ALVAREZ FRIAS

Controlador Válido:

#### DATOS PERITO VALUADOR

Valuador Id: 0401372

Rfc Valuador: AAPS631018TPA

Nombre Valuador: SERGIO JAVIER AMAYA PADILLA

Valuador Válido:

#### DATOS INMUEBLE

Tipo Inmueble: CASA EN CONDOMINIO

Nombre Constructor: ALTTA HOMES CENTRO SUR S. DE R. L. DE CV

#### INSTALACIONES ESPECIALES VIVIENDA

Ahorro Agua: NO EXISTE

Ahorro Energía: EXISTE

Captación Energía: NO EXISTE

Voz y Datos: INALÁMBRICO

Interfón: NO EXISTE

Dos Circuitos Electricidad: NO EXISTE

#### INDIVISOS

Indivisos Construcción: 1.105996

Indivisos Terreno: 0

#### RESUMEN VALORES

Monto Instalaciones Conjunto: \$82.00

Monto Instalaciones Vivienda: \$1.00

Valor Residual: \$0.00

Valor Concluido: \$454,100.00

Valor Comparativo Inmueble: \$346,389.00

Valor Comparativo Inmueble (m2): \$5,700.00

Valor Físico Terreno: \$113,211.65

Valor Físico Terreno (m2): \$1,006.15

Valor Físico Construcción: \$297,773.00

Valor Físico Construcción (m2): \$4,962.88

REGRESAR

Después de obtener el estatus de avalúo electrónico “Valido”, se puede avanzar a la fase de Verificación Final de Importes

En esa fase, se requiere verificar que el dato de Monto Vivienda según Avalúo, se idéntico al dato de Valor Concluido

## VERIFICACIÓN FINAL DE IMPORTES

INSTRUCCION NOTARIAL (FECHA DE FIRMA)

Solicitud	211010077522
Nombre	SALVADOR ALEJANDRO MADRIGAL TREJO
RFC	MATS570126JU1
CURP	MATS570126HNEDRL02

### GENERALES

Destino del Crédito	Adquisicion		
Autorización Inicial:	0		
Monto Vivienda según Avalúo	454,100.00		
<table border="1"> <tr> <td>Capacidad Máxima de Crédito Disponible (Titular 100%)</td> <td>471,365.14</td> </tr> </table>		Capacidad Máxima de Crédito Disponible (Titular 100%)	471,365.14
Capacidad Máxima de Crédito Disponible (Titular 100%)	471,365.14		
Monto Solicitado:	454,100.00		
Monto a Ejercer:	454,100.00		
- (7 al Millar+ IVA 7 al Millar)	(0.00+0.00)=454,100.00		
Valor del Salario Mínimo Mensual:	1,818.53		
<b>Fecha de Disponibilidad</b>			
Fecha de Vencimiento	29/11/2011 NACIONAL FINANCIERA S.N.C.		

Ahora, se pasa a la fase de Instrucción Notarial.

Ahí se realizan diversas actividades de selección del notario, validación y verificación de datos y documentos, etc.

## INSTRUCCIÓN NOTARIAL

INSTRUCCION NOTARIAL (FECHA DE FIRMA)

Número de la solicitud:	211010077522
Nombre del participante:	SALVADOR ALEJANDRO MADRIGAL TREJO
RFC	MATS570126JU1
CURP	MATS570126HNEDRL02
Estatus Proceso Notario	<b>SIN ASIGNAR</b> <input type="button" value="VER HISTÓRICO PROCESO NOTARIOS"/>

**Llene los datos que se le solicite.**

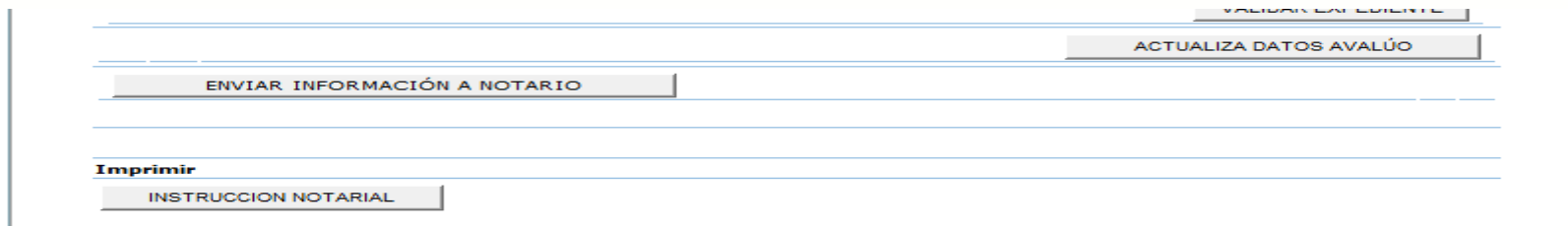
Nombre del notario:	FERNANDO LUGO VERDUZCO
RFC del notario:	LUVF3403035F6

Ahora con el avalúo electrónico, es necesario hacer una última actualización del domicilio de la vivienda, antes de enviar los datos al notario.

El botón “ACTUALIZA DATOS AVALÚO” que se encuentra en la fase de Instrucción Notarial, actualiza el domicilio de la vivienda, m2 de terreno, m2 de construcción, vida útil, monto del avalúo y fecha de elaboración del avalúo.

Sin embargo, no se produce un recalcule del crédito. En caso de que requieran que el cambio del valor del avalúo repercuta en un cambio del monto del crédito, deberán de realizar las tareas del proceso de “Recalcule de Crédito”

Es importante resaltar que la información del domicilio de la vivienda que se obtuvo del sistema de Oferta de Vivienda (SIOV), será reemplazada por el domicilio que exista en el avalúo electrónico. El sistema de Originación hace una actualización de estos datos en la fase de Asignación de Vivienda y registra el domicilio “anterior” en el histórico de cambios de Asignación de Vivienda.



The screenshot shows a web interface with several buttons. At the top right, there is a button labeled "VALIDAR EN LINEA". Below it, a larger button is labeled "ACTUALIZA DATOS AVALÚO". Further down, there is a button labeled "ENVIAR INFORMACIÓN A NOTARIO". Below that, there is a link labeled "Imprimir". At the bottom, there is a button labeled "INSTRUCCION NOTARIAL".

**Es muy importante aclarar que existen varias condiciones que provocan que algunos datos del avalúo electrónico, ya no se puedan modificar.** Esto se debe al objetivo que cumple cada una de las fases, en la operación del crédito:

- Entre Asignación de Vivienda y Verificación Final de Importes, se puede actualizar TODA la información del avalúo electrónico y se pueden reflejar estos cambios en Originación en las fases correspondientes. En caso de cambios el valor del monto de avalúo, se podrán producir re-calculos del monto del crédito.
- En Instrucción Notarial antes de enviar datos al notario; solo se puede actualizar la información del domicilio de la vivienda, ya no se puede actualizar el monto del avalúo. Pues en la fase previa se utilizó el dato del valor del monto de avalúo para calcular el crédito.
- En Instrucción Notarial en espera de la aceptación notario; ya no se puede actualizar la información del avalúo



## Cambios en fases de Notario

Ahora, pensando en los casos en los que ya están con el notario, y requieren hacer correcciones al avalúo electrónico:

Debido a que el expediente, ya estaba en las fases del notario; Se requiere que el notario haga una declinación de la solicitud de crédito

### Histórico de Estatus Notarios

[Regresar](#)

Estatus	Fecha Alta	Fase	ID Notario	Notario
PENDIENTE	12-08-2011 10:29:19	INSTRUCCION NOTARIAL (FECHA DE FIRMA)	441	JUAN BAUTISTA FLORES SANCHEZ
ASIGNADA	12-08-2011 10:35:46	PROGRAMACION FECHA DE FIRMA	441	JUAN BAUTISTA FLORES SANCHEZ
DECLINADA	12-08-2011 11:18:29	INSTRUCCION NOTARIAL (FECHA DE FIRMA)	441	JUAN BAUTISTA FLORES SANCHEZ

### Histórico de Comentarios

En caso de que el cambio requerido implique cambios al valor del avalúo y en consecuencia al monto del crédito; se requiere hacer una liberación de la CUV

DETALLE DE ACLARACIÓN	
Nombre	JESUS SANCHEZ ROMERO
RFC	SARJ661215JCA
Expediente	211010107638
Sofol Actual	
Aclaración	930040
Tipo de Aclaración	LIBERACION DE CUV
Usuario Alta	TREJO ARTEAGA EMILIO
Fecha de Alta dd/mm/aaaa	12/08/2011
Observaciones Usuario	LIBERA CUV
SUPERVISOR	
Usuario Supervisor	TREJO ARTEAGA EMILIO
Fecha de Supervisión dd/mm/aaaa	12/08/2011
Procede Aclaración	SI
Observación	LIBERA CUV
FOVISSSTE	
Usuario Autorización	TREJO ARTEAGA EMILIO
Fecha de Autorización dd/mm/aaaa	12/08/2011
Procede Aclaración	SI
Observación	LIBERA CUV
ESTATUS ACTUAL: ACEPTADA	

Lo que provoca un regreso de fase hasta generación de expediente, y desvincula la CUV de la solicitud de crédito; de manera que ahora deberán de hacer una nueva asignación de CUV, y en consecuencia pasara de nuevo por las reglas aplicables en las fases de Asignación de Vivienda y, Supervisión Técnica; pues es necesario evaluar que los datos del nuevo avalúo cumplan con las condiciones para dictaminar un avalúo electrónico “valido”

El inconveniente actual de este proceso: Si el crédito está sujeto a disponibilidad de recursos, deberá de esperar a obtener nuevos recursos, para poder entrar a las fases del notario.



## Problemáticas Recurrentes

### Proceso para la generación de CUV- MAI



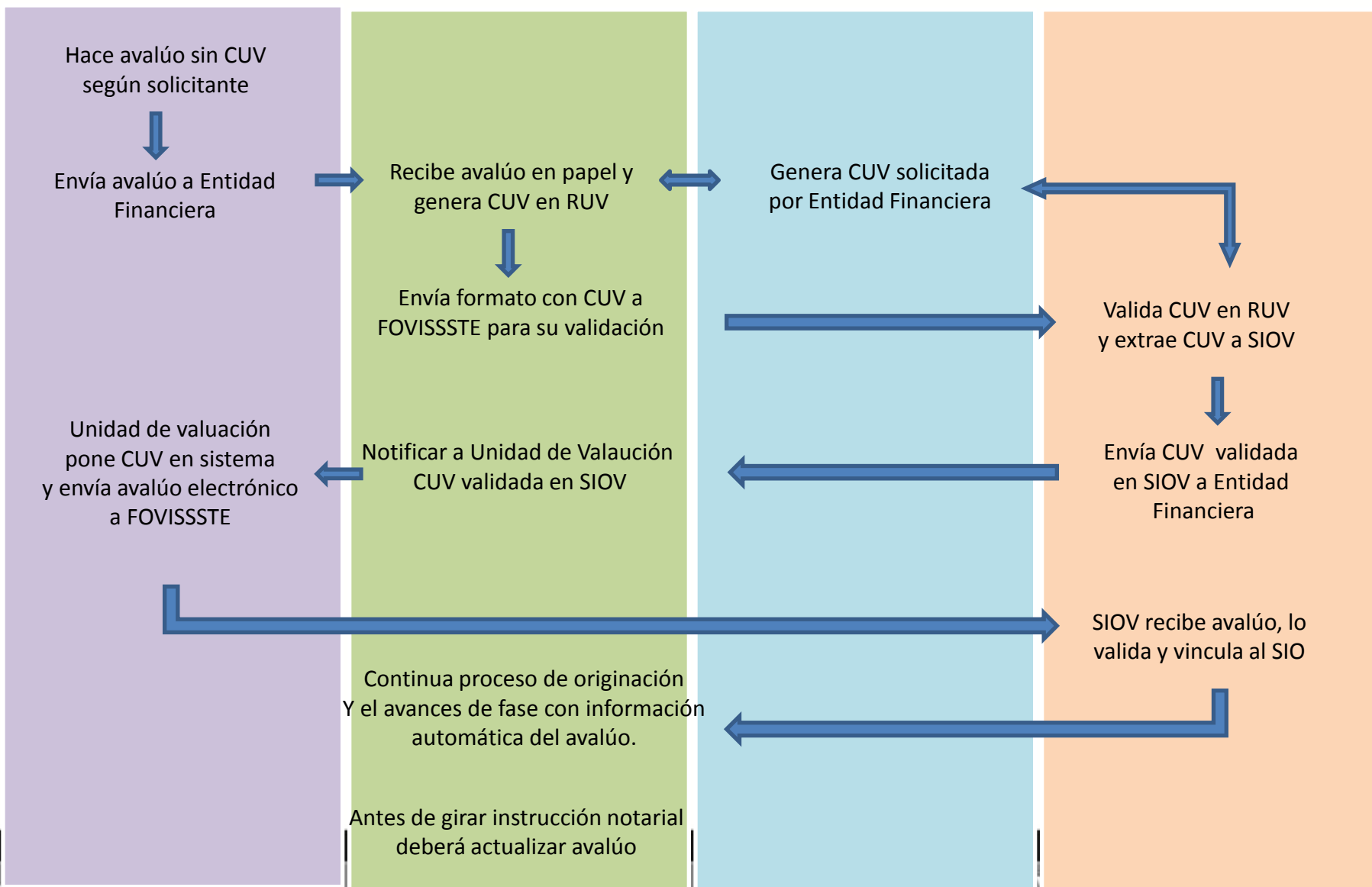
# Proceso de CUV de Mercado Abierto Individual y Vivienda Usada en el envío de Avalúo Electrónico

## UNIDAD DE VALUACIÓN

## ENTIDAD FINANCIERA

## RUV

## FOVISSSTE



## Problemáticas Recurrentes

### Envío del avalúo y su actualización

- El envío del avalúo únicamente se podrá hacer con una CUV validada y activa dentro del SIOV.
- El avalúo sólo se recepcionará cuando tenga la cuv correspondiente
- El avalúo podrá ser actualizado cuantas veces sea necesario, siempre y cuando no se haya actualizado en la fase de instrucción notarial
- Las actualizaciones del avalúo se referirán básicamente a la ubicación de la vivienda, no así a montos ni porcentajes en los campos de validación

## Problemáticas Recurrentes

### Validación y Sanciones

- Las Unidades de Valuación que hayan tenido inconsistencias en los datos y valores del avalúo serán sancionadas de acuerdo a lo que FOVISSSTE establezca y reportadas ante SHF
- El valuador sorprendido en malas prácticas será inhabilitado por sistema para elaborar avalúos con el Fondo y será notificado a otras dependencias
- Las Entidades Financieras y Unidades de Valuación que hagan cobros indebidos por el manejo y generación de avalúo serán observados por el Fondo

**NOTA:** Los datos del Avalúo serán relacionados en confronta con las Ordenes de Supervisión y Verificación de obra en campo, ya sea por empresas certificadas en RUV o por visita de revisión por personal del FOVISSSTE



# Gracias

